



FACULDADE DE ARQUITECTURA
UNIVERSIDADE TÉCNICA DE LISBOA

Reabilitação da Quinta da Graça para “Hotel de Charme”

Contributo para uma metodologia



António Ernesto de Deus Martins

(Licenciado)

Dissertação para a obtenção do grau de Mestre em

Arquitectura

Orientadora Científica:

Professora Doutora Luísa Maria da Conceição dos Reis Paulo

Juri:

Presidente: Doutor João Gabriel Viana de Sousa Moraes

Vogais: Doutora Luísa Maria da Conceição dos Reis Paulo

Doutor Luís Filipe Ferreira Afonso

Lisboa, FAUTL, Dezembro de 2010

RESUMO

A reabilitação engloba conceitos tão diversos como o passado, tradição, modernidade, *genius loci* e o futuro. Assenta em princípios de conservação integrada e funciona como um instrumento que contribui para o desenvolvimento sustentável da sociedade.

É objectivo desta dissertação analisar a viabilidade de reabilitação da Quinta da Graça (quinta de recreio) para Hotel de Charme.

Fez-se a revisão da literatura com o propósito de responder a questões associadas à reabilitação, ao modo como se reabilitam quintas de recreio e foram abordadas as questões relativas ao estado da arte em hotelaria, à sua evolução e constituição actual, passando pela classificação dos hotéis em categorias dependentes de funcionalidades e áreas mínimas.

Apresentaram-se dois casos de estudo onde ocorreram reabilitações de equipamentos com função diferente da de hotel. O primeiro refere-se à conversão do convento de Santa Marinha da Costa para pousada e o segundo refere-se ao retorno para hotel de um edifício de escritórios no Bairro Alto.

Fez-se o estudo da Quinta da Graça, localizando-a geograficamente e acompanhando a narrativa de existência, desde a sua origem ao estado actual. Reportaram-se as anomalias através de levantamento fotográfico e verificou-se que as situações de agressão observadas na Quinta secundarizaram o Palácio, reduzindo-o a uma ruína. Ficou patente que existe uma oportunidade de recuperar este espaço votado ao abandono, acrescentando mais valor ao lugar e à região.

Apresentou-se uma solução para reabilitação do edifício, através de um programa com elementos para uma proposta ao nível do projecto-base, que aborda questões de funcionalidade, acções de repriminção, reabilitação, segurança, sustentabilidade e manutenção.

Foram recriadas antigas hortas, canteiros de flores e recuperadas ou plantadas novas árvores/arbustos na Quinta. As espécies foram identificadas permitindo aos visitantes aceder à sua designação popular, científica, origem e utilidade, cumprindo a Quinta também uma função didáctica.

O presente estudo apontando novo uso e novas actividades responde positivamente ao objectivo de reabilitar a Quinta da Graça para Hotel de Charme, constituindo um novo pólo de desenvolvimento local e regional.

PALAVRAS-CHAVE

REABILITAÇÃO DE QUINTAS; ARQUITECTURA SUSTENTÁVEL; HOTEL DE CHARME; SPA.

ABSTRACT

Rehabilitation encloses diverse concepts such as the past, tradition, modernity, *genius loci* and the future. It is based on integrated principles of conservation and serves as a means to contributing for a sustainable development of society.

The aim of this dissertation is to analyze the feasibility of Quinta da Graça (a recreation farm) being the aim of an intervention to convert it into a Charm Hotel.

A review of the literature was made in order to answer questions related to rehabilitation, the way to rehabilitate recreation farms and were addressed issues concerning the state of the art of hotel, its evolution and current constitution, through the classification of hotels in categories based on functionality and minimum areas.

Two case studies were presented, where upgrades of equipment with different functions from the one of a hotel were made. The first one refers to the conversion of the Convento de Santa Marinha da Costa into a Lodging of Excellence and an office building turned into a hotel in Bairro Alto.

The study of Quinta da Graça was made, locating it geographically and with the narrative of existence from its origins to the present state. The anomalies were reported through a photo record and observed situations of negligence, which reduced the Palace to a ruin. It became obvious that there was an opportunity to recover this space doomed to abandonment, in order to add more value to the place and the region.

A solution to rehabilitate the building was presented through a program with elements of a proposal project-base, addressing issues of functionality, reinstating actions, rehabilitation, security, sustainability and maintenance.

The ancient vegetable-gardens were recreated, through the insertion of stone-cutters, the recovery of early flowers and the gardening of brand new trees and/or bushes in Quinta da Graça. The species are identified for visitors to acknowledge their popular, scientific, ancestor and utility designation; in this way Quinta da Graça also fulfils a didactic purpose.

The present study responds positively to the rehabilitation aim of the Quinta da Graça into a Charm Hotel, transforming it into a brand new focal point of local and regional development.

KEYS-WORDS

REHABILITATION; SIZING OF HOTELS; FARM REHABILITATION; SUSTAINABLE ARCHITECTURE; CHARM HOTEL; SPA.

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	1
1.1. OBJECTO DO ESTUDO	1
1.2. ENQUADRAMENTO.....	1
1.3. JUSTIFICAÇÃO DO TEMA	7
1.4. OBJECTIVOS.....	8
1.5. METODOLOGIA	10
1.6. DELIMITAÇÃO DO UNIVERSO DE ESTUDO	11
1.7. ESTRUTURA DO TRABALHO	12
2. A REABILITAÇÃO DE UMA QUINTA PARA HOTEL.....	15
2.1. INTRODUÇÃO	15
2.2. CONCEITOS QUE CONFORMAM A REABILITAÇÃO	15
2.2.1. <i>Conservação</i>	17
2.2.2. <i>Restauro</i>	18
2.2.3. <i>Reabilitação</i>	18
2.3. AS QUINTAS DE RECREIO	19
2.3.1. <i>Quintas de recreio em Portugal</i>	20
2.4. APONTAMENTOS SOBRE HOTELARIA	21
2.4.1. <i>História da hotelaria</i>	21
2.4.2. <i>Definição de conceitos para a actividade turística</i>	23
2.4.3. <i>Hotéis de charme</i>	26
2.4.3.1. Implantação	27
2.4.3.2. Entrada principal (átio de entrada)	27
2.4.3.3. Unidades de alojamento	28
2.4.3.4. Estacionamento	28
2.4.4. <i>Desenvolvimento do projecto de um hotel</i>	28
2.5. CASOS DE ESTUDO	32
2.5.1. <i>Pousada Santa Marinha da Costa</i>	33
2.6. SUSTENTABILIDADE.....	43
2.6.1. <i>Sustentabilidade em arquitectura</i>	45
2.7. CONCLUSÃO.....	47
3. QUINTA DA GRAÇA.....	49
3.1. INTRODUÇÃO	49
3.2. ORIGEM DA QUINTA DA GRAÇA.....	49
3.3. ESTADO ACTUAL DA QUINTA DA GRAÇA.....	55
3.3.1. <i>Os percursos de acesso</i>	55
3.3.2. <i>A Vegetação</i>	60
3.3.3. <i>O palácio da Quinta da Graça</i>	64
3.3.4. <i>Caracterização física</i>	68
3.4. CONCLUSÃO.....	70
4. PROPOSTA DE REABILITAÇÃO DA QUINTA DA GRAÇA.....	71
4.1. INTRODUÇÃO	71
4.2. PROGRAMA	73
1. <i>Áreas públicas</i>	73
2. <i>Áreas privadas (serviços)</i>	73
4.3. PROPOSTA	73
4.3.1. <i>Alteração de usos</i>	75
4.3.2. <i>Funcionalidade</i>	77
4.3.3. <i>Palácio da Quinta da Graça</i>	81
4.3.4. <i>Casas da Quinta da Graça</i>	90
4.3.5. <i>Acções de conservação</i>	91
4.3.5.1. Paredes exteriores.....	91
4.3.5.2. Pavimentos	92

4.3.5.3.	Coberturas	93
4.3.5.4.	Vãos de portas e janelas.....	93
4.3.5.5.	Revestimentos.....	94
4.3.5.6.	Escadas e elevadores.....	95
4.3.5.7.	Guardas metálicas e corrimãos	95
4.3.6.	<i>Acções de repriminação.....</i>	96
4.3.7.	<i>Ampliação do Palácio da Quinta da Graça.....</i>	98
4.3.8.	<i>Segurança.....</i>	101
4.3.9.	<i>Acções com vista à sustentabilidade</i>	102
4.3.10.	<i>A manutenção.....</i>	103
4.3.11.	<i>Manual de manutenção</i>	105
4.4.	MATERIAIS	105
4.5.	AMBIENTES.....	106
4.6.	CONCLUSÃO	110
5.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	113
6.	LISTAGEM DE FONTES DOCUMENTAIS	117

ANEXOS

ANEXO I – DOCUMENTOS HISTÓRICOS: PEÇAS DESENHADAS, ESCRITAS E FOTOGRAFIAS

ANEXO II – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

ANEXO III – MAPA DE ANOMALIAS

ANEXO IV – PEÇAS DESENHADAS: PLANTAS, CORTES E ALÇADOS COM CORES

CONVENCIONAIS

ANEXO V – PEÇAS DESENHADAS: PLANTAS, CORTES E ALÇADOS DA PROPOSTA

ANEXO VI – MAQUETE: FOTOGRAFIAS

ÍNDICE DE FIGURAS

2. A REABILITAÇÃO DE UMA QUINTA PARA HOTEL

Figura 2.1 – Escavações das Termas de Évora.	22
Figura 2.2 – Localização da Pousada de Santa Marinha da Costa.	33
Figura 2.3– Pousada de Santa Marinha da Costa.	33
Figura 2.4– Pousada de Santa Marinha da Costa, Planta do Piso 1.....	35
Figura 2.5– Pousada de Santa Marinha da Costa, Planta do Piso 2.....	35
Figura 2.6– Pousada de Santa Marinha da Costa, Planta do Piso 3.....	36
Figura 2.7– Pousada de Santa Marinha da Costa, Planta do Piso 4.....	36
Figura 2.8– Pousada de Santa Marinha da Costa, Alçado Principal.	37
Figura 2.9– Pousada de Santa Marinha da Costa, Corte Transversal.....	37
Figura 2.10– Pousada de Santa Marinha da Costa, Corte Longitudinal.....	37
Figura 2.11 – Localização do Hotel do Bairro Alto.....	39
Figura 2.12 – Alçados do Hotel do Bairro Alto.	39
Figura 2.13 – Hotel do Bairro Alto - piso 0.	40
Figura 2.14 – Planta do piso tipo.	41
Figura 2.15 - Planta de pavimentos.	42
Figura 2.16 – Vigas do pavimento.	43
Figura 2.17 – Fixação de vigas à parede.	43
Figura 2.18 – Reconstrução de paredes.....	43
Figura 2.19 – Esquema dos frontais.	43
Figura 3.1- Localização da Quinta da Graça.....	49
Figura 3.2– Lápide com a data e monograma.	50
Figura 3.3– Tecto da capela do palácio da Quinta da Graça.	51
Figura 3.4– Vista a Nascente da Quinta da Graça e palácio: jardim formal».	51
Figura 3.5 – Vista a Norte da Quinta da Graça e palácio: arborização, nora e «proa de navio».	52
Figura 3.6 – Estádio Nacional, envolvente e Quinta da Graça (anos 40).....	53
Figura 3.7-Fachada Nascente, voltada para o pátio de honra.	54
Figura 3.8 - Vista a Norte da Quinta da Graça: nora e «proa de navio».	54
Figura 3.9– Obras demolição do acesso Norte à Quinta da Graça.	55
Figura 3.10 – Palácio ocultado.	56

Figura 3.11 – Palácio e entrada atrás do edifício.	56
Figura 3.12– Excerto do desenho com a localização da casa a construir (1916).	56
Figura 3.13– Localização das casas acrescentadas e do portão de acesso ao pátio de honra à esquerda.	57
Figura 3.14– Realinhamento do caminho de acesso à Quinta da Graça.	57
Figura 3.15– Novo desalinho do caminho de acesso à Quinta da Graça.	58
Figura 3.16– Praça Sul do Ténis e entrada e caminho da Quinta.	58
Figura 3.17– Portão de entrada e caminho de acesso ao palácio.	59
Figura 3.18– Palácio visto da estrada a Nascente.	59
Figura 3.19– Ruína do Palácio e Faculdade de Motricidade Humana, vistos do rio Jamor.	60
Figura 3.20– Localização do pomar de laranjas.	60
Figura 3.21– Palácio da Quinta da Graça: jardim formal.	61
Figura 3.22 – Levadas de água.	61
Figura 3.23 – Sistemas de recolha e levadas de água.	61
Figura 3.24 – Tanque e bica de água.	61
Figura 3.25 – Tanque, nora e (casa de fresco?).	62
Figura 3.26 – Mina (1832).	62
Figura 3.27 – Pequeno tanque de água.	62
Figura 3.28 – Porta Norte entaipada.	62
Figura 3.29 – Eventual Casa de fresco.	62
Figura 3.30 – Porta Sul gradeada.	62
Figura 3.31 – Bebedouro de animais.	62
Figura 3.32 – Tanque de lavagem.	62
Figura 3.33 – Escada a Norte do palácio.	63
Figura 3.34 – Acesso principal ao palácio.	63
Figura 3.35 – Localização de árvores, arbustos e equipamentos de água.	63
Figura 3.36 – Dragoeiros.	64
Figura 3.37 – Caramanchão de glicínias.	64
Figura 3.38– Alçado principal varanda sobre Bay Door.	64
Figura 3.39– Ruína do palácio da Quinta da Graça.	64
Figura 3.40– Acrescento ao palácio: alçado Nascente.	65
Figura 3.41– Acrescento ao palácio: alçado poente.	65
Figura 3.42– Vitrais de uma Bay-door da entrada.	66

Figura 3.43– Ruína do palácio da Quinta da Graça: interior voltado a Sul.....	66
Figura 3.44– Pavimentos, vigas e tectos queimados.....	67
Figura 3.45– Paredes de gaiola e tabique em ruína.....	67
Figura 3.46– Paredes acrescentadas em betão e resistentes no Rés-do-chão.....	67
Figura 3.47– Entrada do Rés-do-chão: parede em contraforte.....	67
Figura 3.48– Pilastras a reforçar o cunhal.....	67
Figura 3.49– Vãos de janela.....	68
Figura 4.1– Desdobrável “ Exposição Jogos na Sociedade Portuguesa”em 1983, (frente e verso).....	72
Figura 4.2– Plano dos equipamentos do Complexo Desportivo do Jamor.....	76
Figura 4.3– Percursos de acesso à quinta.....	77
Figura 4.3– Jardins de flores a recriar.....	78
Figura 4.3– Hortas a recriar.....	78
Figura 4.5– Vista do Alçado Poente e planta de localização de hortas e canteiros de flores.....	79
Figura 4.6– Pavimentos em seixo rolado e em tout-venat.....	80
Figura 4.7 – Diagrama funcional.....	81
Figura 4.8 – Maquete da Quinta da Graça. Vistas 1) Sul 2), Nascente, 3) Norte e 3) Poente.....	82
Figura 4.9 – Planta do piso -3 (Palácio da Quinta da Graça).....	83
Figura 4.10 – Planta parcial do piso -2 (Palácio e acesso às Casas da Quinta da Graça).....	83
Figura 4.11 – Planta parcial do piso -2 (Casas da Quinta da Graça).....	84
Figura 4.12 – Planta do piso -1 (Palácio da Quinta da Graça).....	84
Figura 4.13 – Planta do piso 0 (Palácio da Quinta da Graça).....	85
Figura 4.14 – Planta do piso 1 (Palácio da Quinta da Graça).....	86
Figura 4.15 – Planta do piso 2 (Palácio da Quinta da Graça).....	86
Figura 4.16 – Cobertura (Palácio da Quinta da Graça).....	87
Figura 4.17 – Alçado Sul (principal).....	88
Figura 4.18– Alçado Nascente (lateral direito).....	88
Figura 4.19 – Alçado Poente Palácio da Quinta da Graça (lateral esquerdo 1/2).....	89
Figura 4.20 – Alçado Poente Casas da Quinta da Graça (lateral esquerdo 2/2).....	90
Figura 4.21 – Alçado Norte (posterior).....	90
Figura 4.22 – Parede exterior e interior sem revestimento.....	92
Figura 4.23 – Vão de portas, janelas e portadas.....	94
Figura 4.24 – Excerto do tecto da capela e de um ornato de uma moldura de uma sala do Palácio.....	95

Figura 4.25 – Acrescentos nos alçados Nascente e Poente.....	96
Figura 4.26 – Piscina proposta, exterior e interior.	97
Figura 4.27 – Tanque de mergulho existente.	97
Figura 4.28 – Quarto tipo e quarto para pessoas com mobilidade reduzida.	98
Figura 4.29 – Corte AB (Cores convencionais).	99
Figura 4.30 – Alçado Poente (Desenho 1 e 2, Cores convencionais).....	100
Figura 4.31 – Casa da Graça (Cores convencionais – planta)	100
Figura 4.32– Relação do desempenho em função do tempo e de manutenção.	104
Figura 4.33 – Bagageiro.	106
Figura 4.34 – Quartos do Palácio e das Casas da Quinta da Graça.	107
Figura 4.35 – Casa de banho.	107
Figura 4.36 – Bar do restaurante.	107
Figura 4.37 – Esplanada do Restaurante e do Bar.	108
Figura 4.38 – Jacuzzi.	108
Figura 4.39 – SPA - Massagem e aromaterapia.....	109
Figura 4.40 – Piscina.	109
Figura 4.41 – Ginásio.....	109
Figura 4.42 – Cebolinho, alecrim erva-cidreira, rosmaninho, orégão e malagueta.	110
Figura 4.43 – Cravos, rosas, margaridas, amores-perfeitos, glicínias.	110

ÍNDICE DE QUADROS

2. A REABILITAÇÃO DE UMA QUINTA PARA HOTEL

Quadro 2.1- Classificação dos estabelecimentos hoteleiros, de acordo com a localização, destino, edifício-tipo, cliente-alvo, infra-estrutura e categoria.	25
Quadro 2.2- Designação das unidades de alojamento em função do equipamento.	26
Quadro 2.3- Dimensões óptimas para as unidades de alojamento num hotel de charme.	28
Quadro 2.4- Designação das unidades de alojamento de acordo com o número de camas e respectivas dimensões.	29

4. PROPOSTA DE REABILITAÇÃO DA QUINTA DA GRAÇA

Quadro 4.1- Periodicidade padrão das intervenções em áreas do Hotel, adaptado de Lawson (1995).	104
--	-----

AGRADECIMENTOS

Quero expressar aqui os meus agradecimentos a todos os que tornaram possível a realização desta dissertação:

À Professora Doutora Luísa Reis Paulo que com uma imensa disponibilidade me orientou de modo superior e em muito contribuiu para a boa prossecução deste estudo, com numerosas e valiosas sugestões e aos professores da Faculdade de Arquitectura, que tiveram a paciência de me ensinar e com quem tive o privilégio de aprender.

Um agradecimento muito especial ao Professor Doutor Arquitecto João Vieira Caldas pela sua enorme disponibilidade e auxílio durante a visita que efectuamos à Quinta da Graça onde tive o privilégio de recolher os seus doutos ensinamentos.

À Fundação Inatel, na pessoa do seu presidente do Conselho de Administração Dr. Victor Ramalho, à Coordenadora do Gabinete de Requalificação Estudos e Projectos, Eng.^a Maria do Céu Pires e a todos os colegas pelo muito apoio dispensado.

Aos Ex. Presidente Professor Doutor Alves Dinis, ao Presidente Professor Doutor Carlos Neto, ao Vice-presidente Professor Doutor João Barreiros, à Dr.^a Teresa Seca à Dr.^a Teresa Vargas da Faculdade de Motricidade Humana e à Arquitecta Maria Manuela Oliveira do Departamento de Gestão Patrimonial da Universidade Técnica de Lisboa, que tiveram a amabilidade de prontamente me disponibilizaram os elementos e esclarecimentos necessários.

À Câmara Municipal de Oeiras pela valorosa equipa do Dr. Isaltino Moraes em especial à incansável colaboração da Dr.^a Helena Évora e da Dr.^a Isabel Salgueiro. À arquitecta Cláudia Quaresma pela disponibilização de elementos técnicos e ao Arquitecto Paisagista Rodrigo Dias pela sua disponibilidade e colaboração na identificação das espécies vegetais e dos percursos da quinta.

Aos ilustres especialistas que me ajudaram, em todas as fases, a apreender a Quinta da Graça com as suas infra-estruturas e zoneamentos sociais, como foi o caso do Professor Doutor João Vieira Caldas ou do Arquitecto Paisagista Rodrigo Dias que me adestrou sobre a importância da escolha, da localização casuística ou aleatória, das espécies arbóreas erigidas na Quinta da Graça e da sua proveniência.

E a todos aqueles que não cito, e que foram muitos e tão importantes como os que têm o nome expresso, e me apoiaram neste estudo.

À minha família, em particular à minha mulher e à minha filha, sem elas este trabalho não existia.

A todos o meu Bem-haja

1. INTRODUÇÃO

1.1. Objecto do estudo

A reabilitação, vasto, complexo e actual tema, encerra em si conceitos tão diversos como o passado, a tradição, a modernidade, o *genius loci* e o futuro, assente em princípios de conservação integrada, funciona como um instrumento que contribui para o desenvolvimento sustentável da sociedade.

No momento presente, em que a sociedade Ocidental assenta sobre a realidade instável que nos é dada pelos órgãos de informação e sobre o barril de petróleo, em que, a bem da economia influenciada pelas variações destes factores se deslocalizam fábricas, para onde a mão-de-obra é barata e não há protecção social, reflectem o carácter de uma sociedade capitalista onde os valores humanos são arredados do léxico e da prática, como refere Duarte (2007) (p. 50). Importa perspectivar o mundo para além do petróleo equacionando o actual modo de vida e desejando um futuro equilibrado assente em ciclos regenerativos, evitando o desperdício e a destruição, domínios onde em Arquitectura e Urbanismo há ainda muito para fazer, Duarte (2007) (p. 51).

À visão puramente objectual, que tem vindo a ser seguida na preservação do património, importa de modo sistemático intervir com maior profundidade, no conceito para que se incorporem conjuntos significantes que constituam unidades morfológicas, ou sistemas de relações essenciais de carácter semiológico, introduzindo uma gestão qualificada sobre os sinais da marca do tempo nas dimensões relacionais entre quotidiano, época e permanência, Duarte (2006) (p. 217).

A defesa de um desenvolvimento sustentável, em que é necessária a protecção do ambiente a longo prazo, para não comprometer as gerações futuras, leva a sociedade a discutir e traçar iniciativas de desenvolvimento e gestão baseadas em “comunidades humanas sustentadas” eco-comunidades, eco-cidades, eco-polis, Paulo (2009).

Assim o novo conceito de reabilitação, manifestando a preocupação do Homem em preservar os seus valores e a sua História através do seu edificado, corresponde a uma atitude de adequar o projecto não só às exigências funcionais de conforto, regulamentares e estéticas, mas de integrar o projecto no seu ambiente natural ou construído. Assenta em princípios de uma conservação integrada, associado a um novo conceito de preservação da natureza e de habitar urbano, em que a natureza passa a ser tida como um recurso e um bem que deve ser protegido

De acordo com Paiva, Aguiar e Pinho (2006), as políticas urbanas na década de noventa do séc. XX deram prioridade à reabilitação urbana, devendo esta respeitar a escala, a natureza, o carácter e a capacidade do ambiente físico e social do local, à luz do novo conceito de desenvolvimento

sustentável, colocando o turismo em destaque, pois é uma actividade em pleno crescimento a nível europeu.

Com este crescimento é necessário desenvolver estratégias de turismo sustentáveis para não pôr em risco os recursos e em especial não excluir os habitantes da região. O desenvolvimento da actividade turística deve respeitar o ambiente, assegurar a conservação a longo prazo dos recursos naturais e culturais.

A nova metodologia de um projecto de reabilitação é acima de tudo um reabilitar da existência com o lugar, pelo que cada projecto adquire a sua metodologia, assente num tripé que já foi apelidada de *triunidade sistémica* em que o método resulta do balanço de três variáveis: i) o lugar entendido como, *genius loci* composto pela geologia, pela geografia e pela história do lugar; ii) a estrutura, entendida como corpo funcional, plasmado no contexto da malha urbana; e iii) o programa, que reflecte o fim a que se destina, tal como refere Rodrigues (1996) a propósito da metodologia de Álvaro Siza Vieira.

Como regra, os lugares mudam, às vezes rapidamente, o que não significa que o *genius loci* mude ou se perca, ele deve ter a “capacidade” de receber diferentes “usos”, naturalmente dentro de certos limites. Proteger e conservar o *genius loci* significa concretizar a sua essência em qualquer contexto histórico, como refere Norberg-Schulz (1984).

Num projecto de reabilitação importa responder às actuais preocupações ambientais, participando na redução das emissões de gases com efeito de estufa, criando as condições necessárias para tornar sustentáveis os edifícios, em particular aqueles que funcionam ininterrupta e intensivamente durante toda a sua existência, como é o caso dos hotéis. Recorrendo a novas técnicas de construção que vulgarmente assentam na recuperação de métodos antigos com utilização de novos materiais, criados pela nova indústria associada à investigação, como no caso da utilização do betão armado ou de outros materiais e de técnicas pouco intrusivas, em substituição das paredes em perpianho com elevada inércia térmica que permite que a parede acumule o calor ao longo do dia mantendo o interior fresco, e o liberte durante a noite aquecendo o interior do edifício, ou como no caso do revestimento recorrendo a tintas que apresentam um comportamento semelhante ao da cal.

O projecto de reabilitação deve também de obedecer à regulamentação actual da construção, em especial no que diz respeito à segurança anti-sísmica e à protecção contra incêndios e de um modo geral à regulamentação em vigor.

É neste contexto que a reconversão de quintas de recreio para hotéis de charme, através da reabilitação, constitui uma forma de dar novos usos a quintas abandonadas, algumas delas com história que merece ser preservada, é o tema que se aborda neste estudo.

O conceito de Hotel de Charme não existe do ponto de vista legal, contudo é empregue com frequência no âmbito da hotelaria. Este conceito surge no final da década de 90 e refere-se a hotéis localizados em prédios históricos de valor cultural. Os seus espaços distinguem-se dos restantes hotéis pelo carácter histórico ou patrimonial dos edifícios onde estão instalados. O Hotel de Charme pode, no contexto da reabilitação, ser considerada uma “adaptação de monumento” a hotel podendo tornar-se útil à sociedade por via do turismo, tal como se observou com a reconversão dos conventos a pousadas.

1.2. Enquadramento

Em Portugal a reabilitação tem vindo a adquirir uma importância crescente, à medida que vai sendo necessário dar resposta ao “envelhecimento” do edificado. Contributos importantes têm sido dados para a reabilitação urbana através da criação de programas destinados a recuperar áreas urbanas envelhecidas ou degradadas.

Entidades como o International Council on Monuments and Sites (ICOMOS), Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC) e o Instituto Nacional de Habitação (INH), entre outros, têm desenvolvido esforços para a preservação do património. Foram criados os Gabinetes Técnicos Locais (GTL) para coordenarem os Programas de Reabilitação Urbana (PRU) e as Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU), nas grandes cidades de Lisboa, Porto, Coimbra e em muitos outros municípios, com a missão de procederem à reabilitação do tecido urbano.

A nível internacional é reconhecida a importância cultural e económica da conservação do património arquitectónico e urbano, assim como da reabilitação do parque habitacional. A Europa contemporânea está preocupada com a sustentabilidade urbana e arquitectónica considerando estratégico o sector da reabilitação.

O turismo corresponde com significativa expressão no conjunto das actividades económicas e a hotelaria representa uma indústria de sucesso. Entende-se por isso o cuidado e o rigor que arquitectos como Fernando Távora e Nuno Leónidas/Digo Rosa aplicaram aos projectos de reabilitação do convento de Santa Marinha da Costa para pousada e de um edifício pombalino para hotel, respectivamente.

No âmbito do turismo temático existem vários tipos de acordo com o tema que o sustenta. Neste estudo destacam-se o turismo cultural e o turismo associado ao desporto.

A Organização Mundial de Turismo refere que o turismo cultural corresponde às *actividades que as pessoas realizam durante as suas viagens e a permanência em lugares distintos daqueles em*

que vivem, por um período de tempo inferior a um ano consecutivo, com fins de lazer, negócios e outros.

Em Portugal, o turismo, corresponde ao *movimento temporário de pessoas para destinos distintos da sua residência habitual, por motivos de lazer, negócios ou outros, bem como as actividades económicas geradas e as facilidades criadas para satisfazer as suas necessidades*¹, representa actualmente cerca de 11 % do PIB e emprega mais de 500 000 pessoas.

O turismo cultural apresenta-se como uma alternativa ao turismo de sol e praia, mas, num sentido genérico, o turismo pode ser entendido como um acto e uma prática cultural, pelo que falar em “turismo cultural” é uma reiteração. Não pode existir turismo sem cultura, daí que possamos falar em cultura turística, pois o turismo é uma expressão cultural. Em termos filosóficos toda a prática turística é cultural. Além de mais, o turismo pode ser pensado como uma das actividades que mais tem fomentado o contacto intercultural entre pessoas, povos e grupos. É um veículo de intercâmbio entre “nós” e “outros”; um jogo de espelhos entre uns e outros, umas vezes actuando como espelho côncavo, pelo que nos engrandece, e outras como convexo, pelo que nos minora. Antropologicamente, o turismo é um facto e um processo social, económico e cultural no qual participam vários agentes sociais, sendo fundamentais os mediadores, isto é, políticos, gestores, profissionais do marketing, hotéis, transporte, guias, agências de viagem, escritores e investigadores.

O turista cultural procura o pitoresco, a tipicidade dos estilos de vida tradicionais, procura os “outros” próximos ou distantes, participa no folclore, nas festas e nos costumes locais, como refere Smith, (1977) citado por Pérez (2009) (p. 45).

Segundo Zeppel e Hall, citados por Pérez (2009) (p. 110) o turismo cultural poderia ser considerado como um turismo experiencial que teria como base a experiência de artes visuais, artes manuais e festividades. Segundo os mesmos autores, o turismo patrimonial também deve ser considerado como experiencial e cultural, permitindo a visita a paisagens, sítios históricos, edifícios ou monumentos.

A experiência turística integra vivências sensoriais (sons, odores, cores, ambiente), sociais (relações com os outros, hospitalidade, bem-estar, segurança, diversão), culturais (eventos, festivais, actividades, alojamento, restauração, enriquecimento) e económicas (relação qualidade do serviço-preço, relação custo-benefício da vivência, acessibilidades e transportes).

O que se oferece em turismo cultural é um produto, que contém sensações e experiências emocionais. Este princípio orienta a corrente do marketing experiencial que converte os produtos em

¹ Decreto-Lei n.º 191/2009 de 17 de Agosto.

experiências com um valor acrescentado, como refere Schmitt, (1999), citado por Pérez (2009) (p. 111). O consumidor compra, não bens e serviços, mas a vivência de experiências e sensações.

Mas corremos o risco de o “turismo cultural” servir de uma etiqueta comercial para vender cultura e património cultural, sendo estes convertidos em simples mercadorias.

A Carta de Turismo Cultural do ICOMOS (1976) define o turismo cultural como um facto social, humano, económico e cultural irreversível. O turismo cultural é uma forma de turismo que tem por objecto central o conhecimento de monumentos, sítios históricos e artísticos ou qualquer elemento do património cultural, exercendo sobre eles um efeito positivo ao contribuir para a sua conservação.

O aumento do turismo cultural e patrimonial prende-se com o aumento do número de atracções culturais a visitar, alargando-se cada vez mais o conceito de cultura, de produção cultural e de consumo cultural, em constante redefinição e segmentação pelo mercado e pelos agentes produtores.

Actualmente são considerados como oferta turístico-cultural os seguintes elementos: a) Artesanato; b) Idioma; c) Tradições; d) Gastronomia; e) Arte e música; f) História da região; g) Trabalho e tecnologia; h) Arquitectura; i) Religião; j) Sistemas educativos; k) Vestimenta, traje; l) Actividades do tempo de lazer.

Segundo Richards (2007), coordenador do projecto de investigação sobre turismo cultural da ATLAS², nos últimos quinze anos, o perfil do turista cultural pouco tem variado, e embora inclua cada vez mais o segmento dos indivíduos entre 20 e 29 anos, continuam a ser mais as mulheres do que os homens. O nível educativo alto dos turistas mantém-se importante, até porque é este último que tende a consumir mais cultura. Entre as principais motivações de viagem destacam-se a atmosfera e o ambiente do destino, o ver coisas interessantes e o desejo de aprender mais sobre a cultura local.

O turismo cultural pode e deve estar ao serviço da conservação e valorização do património cultural, mas também pode acontecer o contrário, no caso de o património cultural surgir em função de interesses comerciais e ser explorado com esse objectivo. Nesse caso os riscos são o abuso, os impactos negativos e a própria perda do património cultural. Deste modo, as políticas devem ser orientadas numa perspectiva de equilíbrio entre o turismo cultural e o património cultural.

De acordo com o ICOM – Conselho Internacional de Museus – os objectivos a atingir pelo turismo cultural são os seguintes: i) Transmitir a importância do património cultural a anfitriões e visitantes; ii) Respeitar as culturas anfitriãs; iii) Facilitar e promover o diálogo entre os conservadores do património cultural e a indústria do turismo, com o objectivo final de um desenvolvimento

² ATLAS - Associação Europeia do Turismo e a Educação no Ócio, in: <http://www.atlas-euro.org/> [Consult. 2010-06-29].

sustentável; iv) Apoiar a conservação e a gestão do património cultural e v) Formular padrões de intervenção no património cultural.

E segundo o ICOMOS (Conselho Internacional de Monumentos e Sítios), para que exista turismo cultural importa: 1) Considerar o turismo cultural como veículo de intercâmbio cultural entre anfitriões e visitantes; 2) Promover uma gestão sustentável do património cultural e do seu aproveitamento turístico; 3) Planificar a conservação e o turismo nos sítios com património cultural, para garantir uma experiência agradável ao visitante; 4) Envolver os anfitriões na planificação da conservação do património cultural; 5) Beneficiar a comunidade anfitriã através da distribuição equitativa dos benefícios do turismo e 6) Proteger e sublinhar os valores do património cultural e natural.

O turismo de desporto é definido pela Organização Mundial de Turismo como *a participação activa ou passiva num desporto competitivo ou recreativo*.

Quando um turista escolhe este tipo de turismo, a sua motivação principal é a qualidade que o destino escolhido tem para a prática de actividades desportivas. Estas actividades podem ser: golfe, desportos náuticos, caminhada, ténis, caça e pesca, desportos aquáticos e subaquáticos e desportos de Inverno. O tipo de consumidor vai depender do tipo de desporto que pratica mas, na maioria, são turistas com elevado rendimento económico que procuram lugares como o Complexo Desportivo do Jamor para treinar ou praticar desporto e locais como o Palácio da Quinta da Graça para recobrar as energias.

Nos últimos anos, exigências de mercado têm imposto aos empreendimentos turísticos uma oferta, cada vez maior, de instalações e de serviços complementares, essencialmente no que respeita à prática de actividade física com carácter recreativo, de bem-estar e saúde.

Com efeito, actualmente, muitas infra-estruturas turísticas apresentam-se como verdadeiros complexos de bem-estar e lazer, dispondo de piscinas, espaços destinados à actividade física, equipamentos de balneoterapia, nomeadamente sauna, banho turco, duche escocês, jacuzzi, piscina de hidromassagem, espaços de jogo e recreio infantil, entre outros equipamentos³.

Os hotéis de charme, também designados de Boutique Hotel, correspondem a hotéis com poucos quartos, com atendimento personalizado, arquitectura e decoração particularmente cuidadas. Oferecem serviços variados de conforto e qualidade abrangendo desde SPA, piscinas, ténis, desportos náuticos, *kids club*, bicicletas de montanha, entre outros.

³ Portaria n.º 358/2009 de 6 de Abril.

Os *heritage hotels* ou *hotéis do património*, pertencem à categoria dos hotéis instalados em palácios, castelos, fortalezas, *havelies*⁴, casas de caça, de residências de qualquer tamanho construídos antes de 1950, com fachadas distintivas, com características arquitectónicas gerais de construção com qualidades e particulares de acordo com a arquitectura tradicional da região e respeitando o meio ambiente e as formas de vida tradicionais. Qualquer ampliação, melhoramento ou renovação a aplicar aos equipamentos existentes deve ser efectuada em consonância com os estilos arquitectónicos e técnicas tradicionais de modo a harmonizar o novo com o antigo.

Os *relais* e *châteaux* correspondem a hotéis que ocupam edifícios com passado. Segundo Jacques Chauvin⁵ os hotéis para poderem ser considerados de *relais* e *châteaux* e integrar esta cadeia de hotéis, devem obedecer a cerca de 1500 critérios de avaliação, às inspecções regulares a que estão sujeitos e a cinco valores fundamentais: *courtoisie*, *charme*, *caractère*, *calme* et *cuisine*.

Em síntese pode referir-se que, independentemente da designação, de um modo geral as tipologias dos hotéis referidos provêm de reabilitações de edifícios com valor patrimonial, integrados em locais de reconhecido valor. Estes valores arquitectónicos e patrimoniais são reconhecidos pelas grandes cadeias de hotéis que se esforçam para os anunciar nas suas listas de oferta, conferindo-lhes visibilidade.

Estas cadeias, com visibilidade e prestígio internacional, tais como, The Leading Small Hotels of the World (ao qual o Bairro Alto Hotel se encontra associado), Epoque Hotels (que promove as unidades da cadeia hoteleira Heritage Hotels), Small Luxury Hotels of the World ou Relais Chateaux, funcionam como canais promocionais e de distribuição.

O processo de selecção dos associados destes canais promocionais obedece a um rigoroso conjunto de critérios, que lhes confere prestígio e exclusividade. Por outro lado, as constantes visitas de inspecção às unidades associadas, obriga à prestação de um serviço de elevada qualidade e à procura constante da optimização da gestão hoteleira.

1.3. Justificação do tema

A recuperação da Quinta da Graça, que se encontra sem qualquer utilização depois do palácio da quinta ter sofrido um incêndio que destruiu todo o seu interior, deixando de pé apenas as paredes exteriores, que apresentam neste momento sérios riscos de ruína, é o estudo que se propõe realizar com a presente dissertação.

⁴ Construções particulares com valor patrimonial na Índia ou no Paquistão.

⁵ Director geral adjunto da cadeia de hotéis Relais et Chateaux, entrevistado pelo Observatoire dela Franchise <http://www.observatoiredefranchise.fr/ACTU/Breves/breves163.htm> [Consult. 2010-06-26], tradução livre.

Do ponto de vista científico o estudo que sustenta a presente intervenção e a sua metodologia assentam em pressupostos científicos onde a técnica se sobrepõe à arte e a razão e o rigor à emoção. Do ponto de vista académico importa realçar a importância da escola intervir na sociedade, sentindo os seus problemas e apresentar propostas para a sua resolução, à luz dos renovados conhecimentos em que está envolvida. O presente caso de estudo será apresentado ao poder local, à Faculdade de Motricidade Humana, ao Instituto do Desporto de Portugal e à Câmara Municipal de Oeiras como uma proposta de resolução de um problema constituído pelo impacto negativo que a ruína do Palácio e da Quinta da Graça impõem, económica social e culturalmente, ao local e à sua envolvente.

No momento em que o professor Amílcar Gil Pires me sugeriu a Quinta da Graça para reabilitar, no âmbito do Projecto Final do Mestrado Integrado em Arquitectura, aceitei e propus de imediato como uma das hipóteses a sua reconversão em hotel de charme. A esta decisão não foi eventualmente alheio o facto de ter adquirido alguma sensibilidade para estas questões relacionadas com a hotelaria, durante o tempo que tenho trabalhado na Fundação INATEL, que gere neste momento 19 unidades hoteleiras, com sucesso ao nível de ocupação, de animação, de actividades culturais e desportivas.

1.4. Objectivos

A reflexão sobre o tema da reabilitação, abrangendo a modernização, qualidade, segurança e sustentabilidade do edificado, norteará o desenvolvimento do estudo, com o objectivo de analisar a viabilidade de reabilitar uma quinta de recreio adequando-a a um novo uso, ensaiando responder à questão de partida “É possível reabilitar uma Quinta de Recreio para o uso de Hotel de Charme?”

A Quinta da Graça tem tido usos diversos daquele para que foi criada, quinta de recreio. A alteração dos usos, originados pelas diversas intervenções, anularam os hortos e têm descaracterizado tanto os jardins como o edifício que, depois de um violento incêndio apenas conserva as paredes exteriores.

Pretende-se averiguar a viabilidade de o presente equipamento ser alvo de uma intervenção com vista à sua adequação às actuais necessidades e exigências regulamentares de conforto e higiene, segurança e acessibilidade.

A perpetuação da memória que esta Quinta, integrada no todo que constitui o espaço verde do Complexo Desportivo do Jamor, representa, será um dos objectivos do presente estudo. Importa para isso perceber o que se entende por reabilitação e a evolução do seu significado ao longo do tempo, para se poder proceder informado e deste modo salvaguardar o que deve ser tido como património. Tanto o património tangível que passa pela recuperação do edificado (construído e plantado) como o intangível que incorpora a presença na Quinta dos frades Gracianos, do seu saber fazer, das suas

hortas, jardins e pomares que passaram a ser amanhados por outras mãos e depois abandonadas. Culturas que, com este trabalho, se pretendem recuperar e tratar com exemplar esmero, como se observou outrora, de modo a tornar esta quinta viável cultural e economicamente.

Importa apreender o que neste momento se deve ter por boas práticas de arquitectura em hotelaria, a sua origem e evolução até ao presente, a quem se destinam os hotéis, quais os conceitos que lhe estão associados, como se devem integrar, como funcionam, quais as áreas envolvidas, que questões de segurança e de qualidade devem ser garantidas, com especial destaque para os hotéis de charme.

Uma vez conhecedores do significado da reabilitação e funcionamento de hotéis de charme devemos-nos focalizar na reabilitação de hotéis levada a cabo por outros autores para de um modo sustentado apresentar uma proposta de reabilitação da Quinta da Graça.

O objecto de estudo será apreendido à luz dos conhecimentos referidos anteriormente, desde a origem ao estado actual e construir-se-á uma proposta assente nos pressupostos recolhidos e nos princípios da sustentabilidade ambiental, com o objectivo de responder à questão de partida.

A reabilitação que se pretende levar a cabo neste estudo vai no sentido de uma reconversão de usos adequando o objecto de estudo “Quinta da Graça” a novas utilizações dando, assim, um contributo para a recuperação de valores patrimoniais tangíveis e intangíveis.

Os valores patrimoniais tangíveis resultam da recuperação espacial da Quinta, dos edifícios, do coberto vegetal e sistema de águas.

As actividades públicas que nela se vão desenvolver recuperam o carácter funcional e cultural das quintas de recreio. O amanho das hortas, dos jardins e dos pomares, cujos produtos e os seus ciclos de produção, dependentes do Sol e da água, o contacto e a comunicação com a actividade agrícola, a mais-valia económica e histórica e a importância da agricultura biológica na cultura alimentar, na saúde dos povos que compartilham a alimentação mediterrânica, no seu ancestral equilíbrio e sustentabilidade, constituem parte integrante do património intangível a recuperar e a constar, como parte integrante, de workshops pedagógicos a realizar.

Pretende-se que a Quinta volte a ter vida e a permitir desfrutar das belas paisagens, que as caminhadas no seu interior incentivam, incluindo as pessoas com mobilidade condicionada, da presença de água que a atravessa, da inalação dos aromas das flores e da terra, das verduras tradicionais e das ervas de cheiro plantadas em hortas, dispostas pelos socacos da quinta - onde cada um, com a ajuda do jardineiro, pode colher ervas ou legumes que, com o auxílio do cozinheiro, participem na criação de novos pratos. Cada uma das espécies que constituem o coberto vegetal da Quinta será identificada, para que os visitantes tenham conhecimento da sua designação popular e

científica, da sua origem e da sua utilidade. Deve ainda permitir desenvolver actividade física no ginásio ou na piscina, libertar o stress no SPA⁶, ou no jacuzzi e oferecer um aconchegante repouso na hora do recobro para um novo dia.

Pretende-se que a quinta seja uma mais-valia para a Cruz Quebrada que perde uma ruína e ganha mais um novo equipamento, coberto pela patine da história e um local aprazível, catalisador de entrada de novos capitais directos e indirectos. Pretende-se que Oeiras, as cidades envolventes e a Grande Lisboa, onde se integra e de onde esperam um número significativo de utentes que, ganhem um novo espaço de acolhimento em ambiente campestre na orla da cidade que é apanágio e função das Quintas de Recreio.

O projecto que se defende é integrador dos saberes de toda a equipa interdisciplinar onde se devem incluir para além dos arquitectos, paisagistas, arqueólogos, engenheiros civis, florestais, de máquinas, electrotécnicos, designers, técnicos de marketing, de hotelaria e economistas, sem esquecer a comunidade local e dos legais detentores da Quinta da Graça a quem prioritariamente se destina o fruto deste estudo.

1.5. Metodologia

A metodologia a seguir para a realização da presente dissertação será desenvolvida de acordo com as seguintes fases:

1. Fase de caracterização da Quinta, que se desenvolverá de acordo com:
 - a. Pesquisa iconográfica e bibliográfica constituída por livros, artigos e revistas, para recolha de informação sobre o tema da reabilitação de um modo geral e, em particular, de quintas de recreio e de hotéis, bem como perceber a sua evolução até ao presente e dar conta do estado dos conhecimentos em hotelaria.
 - b. Recolha de documentos legais, testemunhos históricos reveladores do passado da quinta, das alterações arquitectónicas sofridas, do seu enquadramento na paisagem e da sua evolução ao longo do tempo. Esta recolha será efectuada através de reuniões com os legais detentores dos direitos de uso, fruição e administração da Quinta⁷, da consulta de bibliografia constituída por livros, artigos e revistas sobre reabilitação do edificado.

⁶ Iniciais da frase em latim: *Sanus per aquam* e que em tradução livre (do autor) se pode referir como tratamento através da água.

⁷ Parecer Jurídico sobre os Direitos da Faculdade de Motricidade Humana da Universidade Técnica de Lisboa sobre a Quinta da Graça e os esteiros elaborado por Mário Oliveira e Costa, Advogado, em Fevereiro de 2002.

- c. Levantamento dos elementos necessários para a caracterização do edifício do ponto de vista gramatical e morfológico, que incluem o levantamento gráfico e fotográfico e à fita do edificado, com execução de plantas, cortes e alçados.
 - d. Realização de visitas ao local acompanhado com técnicos da especialidade.
2. Fase de diagnóstico onde se procederá ao reconhecimento de anomalias originadas pela acção do Tempo, pela intervenção do Homem, por falta de conservação e manutenção e por acidentes através da observação local.
 3. Fase da proposta. Após o estudo das várias hipóteses formuladas com base na pesquisa e no levantamento efectuado, apresentar-se-á uma solução composta por um estudo de diagnóstico – conjunto de bases de sustentação da proposta – assente nas diversas especialidades envolvidas na edificação, com ênfase para aspectos relativos à segurança, conforto, funcionalidade e sustentabilidade. Realização de diversas reuniões com vista a harmonizar a solução com as aspirações das entidades responsáveis pelo destino da Quinta, tais como a Faculdade de Motricidade Humana ou a Câmara Municipal de Oeiras e da sua regulamentação⁸ que sujeita qualquer proposta.

1.6. Delimitação do universo de estudo

O presente estudo aborda um universo temporal que remonta à origem da Quinta da Graça em meados do século XIX até aos nossos dias. Os limites espaciais são confinados à área de intervenção que será vedada e onde são incluídos diversos portões de acesso. Os limites, do ponto de vista logístico, incluem a área metropolitana de Lisboa que face à sua proximidade e relevância estratégica serve de referencial à quinta da Graça e incluem o município de Oeiras do qual, a freguesia da Cruz Quebrada, onde a Quinta da Graça se integra, depende administrativamente.

As restrições temporais da pesquisa são naturalmente originadas pelo prazo de entrega da dissertação. As restrições documentais são motivadas pela ausência de elementos sobre a Quinta, tanto anteriores como posteriores à sua expropriação e passagem para o Estádio Nacional em 1936, levando a que a maior parte da informação sobre a Quinta tenha sido obtida de modo indirecto.

Outra das condicionantes sentidas durante a elaboração deste trabalho é técnica e prende-se com a ausência de parcerias com outras instituições como por exemplo o IGESPAR no âmbito do estudo da arqueologia do lugar que podia permitir a detecção de eventuais vestígios da presença dos

⁸ Como é o caso dos artigos 11, 13, 15 e seguintes da Parte III do Regulamento do Plano de Salvaguarda do Património Construído e Ambiental do Concelho de Oeiras, que restringe as alterações e reconversões.

frades Gracianos no local. Do mesmo modo podia permitir observar a localização rigorosa do sistema de alimentação de água e de rega da Quinta.

A dificuldade em conseguir localizar o fiel e eficaz guardador da ruína, totalmente encerrada com correntes e cadeados, impossibilitou durante demasiado tempo a entrada no local.

Independentemente das condicionantes anteriormente referidas, foi mantido o espírito aberto de modo a receber influências que pudessem reencaminhar a orientação do estudo que corresponde apenas a uma proposta aberta e sujeita à discussão.

1.7. Estrutura do trabalho

A dissertação será desenvolvida em cinco capítulos. No presente capítulo introduz-se e justifica-se o tema, traçam-se os objectivos do trabalho, aponta-se a metodologia a seguir e faz-se a delimitação do universo de estudo.

No Capítulo 2 será efectuada uma revisão da literatura com o propósito de responder a questões associadas à reabilitação e ao modo como se reabilitam quintas de recreio. Serão abordadas as questões relativas ao estado da arte em hotelaria. Definem-se conceitos respeitantes à hotelaria, refere-se a classificação actual dos hotéis em função da sua qualidade e é abordado um projecto tipo para o desenvolvimento e organização dos espaços constituintes, com base num programa destinado a um hotel de charme. Serão analisados dois casos de estudo cujas intervenções realizadas são susceptíveis de servirem de referência à presente dissertação.

No Capítulo 3 expõem-se elementos respeitantes à origem e evolução do edifício até ao seu estado actual. É feita a caracterização da paisagem e condições climáticas na envolvente da Quinta da Graça e referem-se as anomalias construtivas e funcionais observadas *in loco*.

No Capítulo 4 é apresentada uma proposta de reabilitação para o edifício, que consta de um programa com elementos para o ante-projecto e uma proposta que aborda questões de funcionalidade, acções de repriminção, reabilitação, segurança, sustentabilidade e manutenção.

Finalmente, no Capítulo 5 são apresentadas as considerações finais fazendo-se uma síntese do estudo, são referidas as principais conclusões e perspectivam-se possíveis caminhos para desenvolvimentos futuros.

As fontes das imagens que se apresentam estão referenciadas no lado direito com excepção das recolhidas pelo autor.

São integrados seis anexos que sustentam o presente estudo. No Anexo I mostram-se os elementos históricos da Quinta da Graça; no Anexo II patenteiam-se as imagens reveladoras do

estado actual da Quinta através de um levantamento fotográfico; no Anexo III apresenta-se o mapa das anomalias. O Anexo IV apresenta a compilação de desenhos com as cores convencionais revelando o existente, o que se pretende demolir e o proposto, no Anexo V reportam-se os desenhos da proposta e no Anexo VI apresentam-se imagens da maquete.

2. A REABILITAÇÃO DE UMA QUINTA PARA HOTEL

2.1. Introdução

Para o estudo da reabilitação de um palácio integrado numa quinta de recreio, importa em primeiro lugar, entender o conceito de reabilitação, bem como a sua evolução ao longo do tempo. Importa depois, abordar conceitos como o de quinta de recreio onde se inclui o nosso objecto de estudo e o conceito de hotel desde o seu aparecimento até ao momento presente, em particular o de hotel de charme, e cruzar esta informação de modo a ter presente qual a atitude a seguir, no sentido de reabilitar um edifício que teve diversas funções, sendo a última, antes do incêndio que destruiu todo o seu interior, a de albergar gabinetes de apoio e serviços da Faculdade de Motricidade Humana.

Neste capítulo pretende-se definir os conceitos associados à reabilitação e o seu enquadramento histórico, efectuando-se uma abordagem sucinta sobre a sua evolução até à actualidade.

A evolução dos hotéis desde a sua origem até ao presente, a definição de conceitos no âmbito da hotelaria, a descrição de hotéis de charme e o seu programa de funcionamento serão assuntos abordados neste capítulo.

2.2. Conceitos que conformam a reabilitação

Desde há muitos séculos existem manifestações de cuidados e de preocupação para com a conservação do património arquitectónico e da necessidade da sua salvaguarda para as gerações vindouras. No século XVIII era tida por *restauro* qualquer intervenção que reutilizasse as construções disponíveis as quais se utilizavam para obter melhor usufruto e partido.

Durante o século XIX, destacados teóricos como John Ruskin, Viollet-le-Duc, Camilo Boito, Vítor Hugo e entre nós Alexandre Herculano e Guerra Junqueiro promoveram uma frutuosa discussão que ampliou conceitos como património e conservação.

Boito sintetiza um conjunto de princípios de restauro muito operativos e simples e já no século XX, depois da segunda Guerra mundial, Cesare Brandi, publica a obra *Teoria del Restauro*.

Paralelamente assiste-se à constituição da cidade histórica que alarga o campo de actuação da conservação e cujo processo é descrito por Francoise Choay, em *L'allégorie du Patrimoine*.

Com influência directa da escola italiana é aprovada em 1931, no congresso promovido pelo Serviço Internacional de Museus, a Carta de Atenas.

A segunda Guerra Mundial deixou arrasadas muitas cidades, algumas construções completamente destruídas, outras com marcas profundas de destruição. Esta situação cria desesperada necessidade de reconstrução de muitas cidades europeias e de produzir novas habitações.

Os novos modelos associados ao “progresso industrial” e à procura da modernidade que, no urbanismo, eram referenciados nos princípios expressos na Carta de Atenas do Urbanismo. A sua estratégia de salvaguarda patrimonial dependia da validação de uma série de condições como por exemplo: conservar-se-ia o património se o seu valor arquitectónico «correspondesse a um interesse geral»; se a sua conservação não provocasse o sacrifício das populações mantidas em condições insalubres»; se «(...) fosse possível remediar a sua presença prejudicial por medidas radicais: através do desvio de elementos vitais da circulação, ou através de centros considerados até aí inamovíveis»; defendendo a destruição de acrescentos e construções de menor importância em torno dos monumentos, permitindo criar «zonas verdes» ao seu redor.

O *II Congresso Internacional de Arquitectos e Técnicos de Monumentos Históricos*, realizado em 1964, aprova a Carta de Veneza ou Carta Internacional sobre a Conservação e o Restauro de Monumentos e Sítios. Dos pontos importantes da Carta de Veneza relativamente aos princípios orientadores da conservação destacam-se: (art. 1) A noção alargada de monumento histórico, que para além das criações arquitectónicas isoladas, devem ser incluídos os sítios urbanos, ou rurais, nos quais sejam patentes testemunhos de uma civilização particular; (art. 2) Deve ser promovida a multidisciplinaridade, recorrendo-se à colaboração de todas as ciências e técnicas para a conservação e o restauro do património; (art. 3) O objectivo da conservação e restauro é a salvaguarda tanto da obra de arte como as evidências históricas; (art. 4) É essencial que os monumentos sejam sujeitos a operações regulares de manutenção para a sua conservação; (art. 5) A afectação dos monumentos a uma função útil à sociedade, desde que a nova função não os descaracterize; (art. 6) A preservação da zona envolvente do monumento; (art. 7) Um monumento é inseparável da história de que é testemunho e do meio em que está inserido. A remoção do todo ou de parte do monumento não deve ser permitida, excepto quando tal seja exigido para a conservação desse monumento ou por razões de grande interesse nacional ou internacional; (art. 8) Os elementos de escultura, pintura ou decoração que façam parte integrante de um monumento apenas poderão ser removidos se essa for a única forma de garantir a sua preservação.

Relativamente aos princípios orientadores do restauro sublinham-se: (art. 9) O objectivo do restauro é a preservação dos valores estéticos e históricos do monumento, devendo ser baseado no respeito pelos materiais originais e pela documentação autêntica. Qualquer operação desse tipo deve terminar no ponto em que as conjecturas comecem; qualquer trabalho adicional que seja necessário efectuar deverá ser distinto da composição arquitectónica original e apresentar marcas que o reportem

claramente ao tempo presente. O restauro deve ser sempre precedido e acompanhado por um estudo arqueológico e histórico do monumento; (art. 10) Quando as técnicas tradicionais se revelarem inadequadas, a consolidação de um monumento pode ser efectuada através do recurso a outras técnicas modernas de conservação ou de construção, cuja eficácia tenha sido demonstrada cientificamente e garantida através da experiência de uso; (art. 11) As contribuições válidas de todas as épocas para a construção de um monumento devem ser respeitadas, dado que a unidade de estilo não é o objectivo que se pretende alcançar nos trabalhos de restauro. Quando um edifício apresente uma sobreposição de trabalhos realizados em épocas diferentes, a eliminação de algum desses trabalhos posteriores apenas poderá ser justificada em circunstâncias excepcionais, quando o que for removido seja de pouco interesse e aquilo que se pretenda pôr a descoberto tenha grande valor histórico, arqueológico ou estético e o seu estado de conservação seja suficientemente bom para justificar uma acção desse tipo. A avaliação da importância dos elementos envolvidos e a decisão sobre o que pode ser destruído não podem depender apenas do coordenador dos trabalhos; (art. 12) Os elementos destinados a substituírem as partes em falta devem integrar-se harmoniosamente no conjunto e, simultaneamente, serem distinguíveis do original para que o restauro não falsifique o documento artístico ou histórico; (art. 13) Não é permitida a realização de acrescentos que não respeitem todas as partes importantes do edifício, o equilíbrio da sua composição e a sua relação com o ambiente circundante. (art. 16) Os trabalhos de conservação, restauro ou escavação devem ser sempre acompanhados por um registo preciso, sob a forma de relatórios analíticos ou críticos, ilustrados com desenhos e fotografias. Todas as fases dos trabalhos de reparação, consolidação, recomposição e reintegração, assim como os elementos técnicos e formais identificados ao longo dos trabalhos devem ser incluídos. Este registo deverá ser guardado nos arquivos de um organismo público e posto à disposição dos investigadores. Recomenda-se, também, que seja publicado⁹.

A Carta de Veneza foi reflectida em diversa legislação nacional e regional e ainda hoje constitui um documento internacional indispensável relativamente aos princípios orientadores da conservação, Paiva, Aguiar e Pinho (2006).

2.2.1. Conservação

As bases para as acções de conservação dos edifícios históricos são estabelecidas pela legislação através de: classificação e inventário de edifícios e de ruínas; inspecções e registos documentais periódicos e planeamento urbano. Estas acções assentam nos princípios gerais que se apresentam seguidamente.

⁹Tradução de Fernando M. A. Henriques e de Virgolino F. Jorge para a Sociedade Preservação do Património - Textos Fundamentais, 1996.

Nos trabalhos de conservação devem ser rigorosamente observados os seguintes princípios deontológicos: i) a situação do edifício antes de qualquer intervenção e todos os métodos e materiais usados durante os tratamentos devem ser detalhadamente documentados; ii) o testemunho histórico não deve ser destruído, falsificado ou retirado; iii) qualquer intervenção deve ser a mínima necessária e iv) qualquer intervenção deve ser orientada por um respeito estrito pela integridade estática, histórica e física do bem cultural.

Todas as intervenções propostas devem: i) ser reversíveis, se for tecnicamente possível, ou pelo menos, não devem prejudicar uma intervenção futura quando esta se tornar necessária; ii) possibilitar o acesso, mais tarde, a todos os testemunhos incorporados no objecto; iii) permitir que seja preservada a maior quantidade possível do material existente; iv) ser harmoniosas relativamente à cor, tom, textura, forma e escala e devem chamar menos a atenção do que o material original, sendo ao mesmo tempo identificáveis, no caso de serem necessárias adições; v) ser executadas por artistas conservadores com preparação ou experiência suficientes, ou que disponham de orientação competente. Contudo, deve ser aceite que alguns problemas são únicos e têm de ser solucionados a partir dos princípios gerais com base no processo de tentativa e erro e muitas vezes por intuição.

Os procedimentos preliminares de conservação são constituídos por inventários e inspecções iniciais ao edifício. A inspecção visual e o estudo preliminar de cada edifício, devem ser efectuadas para o conhecer como um todo. A situação actual do edifício deve ser descrita de modo metódico, devendo ser realizadas memórias descritivas, desenhos e fotografias.

2.2.2. Restauro

De acordo com Paiva, Aguiar e Pinho (2006), o restauro refere-se a qualquer intervenção que, respeitando os princípios da conservação e fundamentando-se num cuidadoso conhecimento prévio, vise restituir ao objecto, nos limites do possível, uma relativa legibilidade e, sempre que necessário, o uso.

2.2.3. Reabilitação

Ao conjunto das operações dirigidas à conservação e restauro das partes significativas de um edifício, em termos históricos e estéticos, de forma a permitir satisfazer níveis de desempenho e exigências funcionais actualizadas chama-se reabilitação, Paiva, Aguiar e Pinho (2006).

Segundo Gomes (1995) a Casa dos Bicos ficou verdadeiramente para a história no momento em que os seus autores propuseram a sua reconstrução, acrescentando aos dois pisos que tinham sobrevivido ao terramoto, dois novos pisos que ilustrações antigas mostravam. Os autores não intervieram à maneira da Carta de Veneza (1964), cautelosa na distinção entre “antigo” e “novo”,

pelo contrário, reconstituíam o antigo e misturam-lhe o novo. Numa resposta de base idêntica, na reconversão em pousada nacional do arruinado Convento de Santa Marinha da Costa em Guimarães, Fernando Távora acrescentou, discretamente, um novo corpo, diferente mas metricamente integrável, ao velho edifício, em que manteve a organização do convento, adaptando simplesmente as funções e acrescentando obra moderna, escadas, pavimentos e coberturas. Tratava-se de reconstruir o que fosse possível e de integrar a obra nova na velha, por encosto e simpatia e não por contraste deliberado, Gomes (1995).

É imbuído no espírito destes conceitos e de acordo com Távora (2004), para quem “o espaço é contínuo e o tempo é uma das suas dimensões, o espaço é igualmente, irreversível, isto é, dada a marcha constante do tempo e de tudo o que tal marcha acarreta e significa, um espaço organizado nunca pode vir a ser o que já foi, donde [...] o espaço está em permanente devir”, que se realizará a reabilitação da Quinta da Graça.

Hoje importa reabilitar com recurso a métodos e materiais pouco intrusivos de modo a tornar as intervenções reversíveis, segundo os mais elevados padrões no âmbito da protecção ambiental, e em que se observe rigoroso controlo orçamental a partir do projecto tendo como ponto de partida a reabilitação sustentável de uma Quinta que se pretende sustentável.

2.3. As quintas de recreio

As *villa* apresentam um programa básico que se mantém imutável durante cerca de dois mil anos, como refere Mesquita, (1992) (p. 99). Desde essa altura que os romanos Cato e Varro faziam a apologia da fixação no campo por contraponto à vida urbana e aos seus vícios, ou mais tarde autores, como Plínio, que exaltam os prazeres tranquilos e saudáveis que as *ville* podiam proporcionar.

Posteriormente, Alberti na sua obra *De Re Aedificatoria* refere a *villa* como o modelo ideal de habitação, onde o ócio, o lazer e a contemplação se podem expressar, como contraponto ao turbulento quotidiano da cidade¹⁰.

Para Alberti, a *villa* organiza-se em três zonas fundamentais: (i) o coração da casa com carácter semipúblico e de representação (ii) a zona destinada ao encontro dos vários membros da família e (iii) o espaço privado. O acesso à zona de representação é feito através do pátio de honra de grandes proporções.

De acordo com Mesquita (1992) (p. 231), designa-se de Quinta de Recreio à propriedade rústica que, independentemente da dimensão, inclui terrenos de cultivo, hortas, pomares, edifícios de

¹⁰ Este tema (incluindo as regras para a concepção da *villa*) pode ser aprofundado na obra citada de Marieta Dá Mesquita (p. 111 a 116).

apoio, exploração agrícola e pecuária, habitações de trabalhadores rurais e a residência do proprietário.

2.3.1. Quintas de recreio em Portugal

Como refere Caldas (1999) (p. 34) , os viajantes estrangeiros que criticaram a monotonia e desinteresse da construção urbana de Lisboa, “festejaram as propriedades suburbanas e rurais da região de Lisboa. Não tanto pela excelência da arquitectura, mas pela exemplaridade da exploração agrícola, como pela implantação escolhida, pelo bucolismo do ambiente em que se inserem, pelas oportunidades que oferecem, ao contrário da suja capital de saudáveis passeios pelas hortas, pomares, matas e jardins formais.”

O termo Quinta, de acordo com o mesmo autor, em vez de *chateau* de origem francesa, ou *villa* de origem italiana, corresponde ao termo indígena e é o mais adequado pois nomeia uma unidade rural de dimensão muito variável que inclui terrenos de cultivo que tanto podem ser abertos, delimitados ou murados para hortas e pomares, construções de apoio à agricultura e à criação de animais, moradia para caseiros e a casa do proprietário e anexa a esta, de acordo com a sua utilização e o estatuto social dos seus habitantes, aparecem zonas de recreio tais como jardins, pequenos lagos, fontes ou manchas de arvoredos.

A água e o horto ou jardim constituem dois elementos sempre presentes numa quinta de recreio. O jardim, por influência das *ville* italianas, passa a ter uma relação estreita com a residência. De um modo geral é pequeno, limitado e com escasso equipamento hídrico exclusivamente recreativo, inseparável do pomar, horta ou olival que lhe ficam adjacentes estão organizados em terraços. A perspectiva ilimitada à francesa não se observa nas soluções adoptadas, onde os jardins são colocados lateralmente à fachada da residência principal, Caldas (1999) (p. 42).

O arranjo espacial da quinta de recreio em Portugal é dependente das regras estabelecidas pelo uso racional da água. Assim, a quinta organiza-se espacial, funcional e vivencialmente em torno do curso da água, obrigando à racionalização do espaço. Tal é o caso dos países de clima mediterrânico, que em períodos estivais longos e secos recorrem às reservas de água para manter o jardim viçoso através da rega. Esta dependência da água obriga à criação de socacos postos em diferentes níveis, de modo a colocar junto aos muros de suporte fontes e tanques, que aprovisionam a água necessária para alimentarem os sistemas de distribuição, criados para o efeito, da rega por acção da gravidade. Estes canais de distribuição percorrem toda a quinta transportando a água com quantidade e velocidade controlada pela abertura e inclinação das tubagens. A dependência da definição dos espaços ao uso e gestão racional da água leva a que o jardim português aparente alguma desordem e descontinuidade, Mesquita (1992) (p. 235).

Nas quintas de recreio portuguesas, em especial nas de maior dimensão, verifica-se a permanência de uma série de elementos estruturais permitindo distinguir um modelo de jardim ligado à tradição Mediterrânea-Árabe, prefigurado pelo jardim renascentista italiano, que tira partido do terreno acidentado, estruturando-se nos socacos suportados por altos muros e aproveitando até ao limite os recursos hídricos, Mesquita (1992) (p. 241).

A escolha do sítio é determinante, ele revela o seu carácter e desenvolve-se morfológica e topograficamente por superfícies de maior ou menor inclinação, estruturadas por linhas de água. Também são determinantes as linhas de comunicação por caminhos ou cursos de água (ribeiras ou rios). A implantação das quintas em locais estratégicos no território contribui para criar o domínio humano de grandes áreas não urbanizadas, localizadas na proximidade de pólos urbanos de maior ou menor dimensão, Pires (2008) (p. 431).

A proximidade de centros urbanos é devida à necessidade de escoamento de determinadas culturas agrícolas, usufruto dos privilégios da vida citadina, Pires (2008) (p. 431) ou da fonte de rendimentos do proprietário que desempenha as suas funções citadinas e volta a casa ao fim da tarde para gozar o crepúsculo e as brisas do Tejo sentado nas varandas ou terraços, Caldas, (1999) (p. 35).

2.4. Apontamentos sobre hotelaria

Importa neste momento abordar, de modo sumário, o desenvolvimento da hotelaria desde a sua origem e evolução no mundo e em Portugal e a sua terminologia. Interessa também definir o que se entende por “Hotel de Charme”.

2.4.1. História da hotelaria

A origem do hotel assentou na necessidade de os viajantes, que participavam nas rotas comerciais da antiguidade, se alojarem para pernoitar e recuperar da fadiga da viagem. Assim, os romanos instalam estâncias hidrominerais na Britânia (Inglaterra), na Helvécia (Suíça) e no Médio Oriente, em pontos de paragem localizados nas rotas comerciais, para recobro dos viajantes das caravanas acabando por gerar núcleos urbanos.

Em Portugal observou-se um procedimento similar, como demonstram as descobertas, nos séculos XIX e XX, de ruínas de termas, de que se citam como exemplo as escavações das Termas de Évora, Figura 2.1, descobertas em 1987, que se desenvolvem por uma área de aproximadamente 200m², constituídas por uma sala circular de 9 m de diâmetro, destinada a banhos quentes e de vapor (*Laconicum*) e de uma fornalha (*Praefurnium*). A sua construção reporta aos finais do século I d. C.



Figura 2.1 – Escavações das Termas de Évora.

Na Idade Média, as abadias e os mosteiros davam abrigo aos peregrinos e aos cruzados. Durante as monarquias, os viajantes eram abrigados nos palácios, ou nas instalações militares e administrativas e a plebe utilizava as estalagens ou os albergues, localizados junto aos postos de correio.

No final do século XVIII surgem os primeiros hotéis em Inglaterra e nos Estados Unidos, impulsionados pela Revolução Industrial. A hospedagem passa a ser tratada como uma actividade estritamente económica e no início do século XIX os hotéis apresentam pessoal especializado tais como gerentes e recepcionistas.

Nas imediações das estações de comboios, a construção de hotéis vai-se adensando desde os meados do século XIX até ao início do século XX.

Em 1870 é criado em Paris por César Ritz, natural da Suíça, o primeiro hotel com banho privativo nos quartos, que se passou a designar por apartamento. Este conceito foi estendido aos Estados Unidos, em 1908, com o Hotel Company.

Em 1920 o número de hotéis construídos na Europa e nos Estados Unidos era significativo, devendo-se este crescimento à grande prosperidade económica resultante da Revolução Industrial.

Após a II Guerra Mundial, o turismo tem um grande incremento por via da expansão acelerada da economia internacional, da melhoria das condições económicas por parte das famílias, do alargamento e progresso dos sistemas de comunicação, transportes e, em particular, pelo aparecimento dos aviões a jacto para passageiros, de grande capacidade e alcance. O processo de desenvolvimento e de globalização da economia mundial, para além de ter gerado um progressivo fluxo de viagens regionais e internacionais, aumentou de forma significativa e rápida o sector de lazer e de turismo, surgindo um elevado número de hotéis para dar resposta a este crescimento.

Em Portugal, no final do século XIX, o turismo era apontado como uma actividade a desenvolver, no sentido da recuperação económica nacional. Em 1911, com a primeira República, foram instituídas as primeiras estruturas oficiais com esse fim, tendo sido aberta em 1921, em Paris, a primeira representação oficial de turismo no estrangeiro. Portugal entra relativamente tarde no

circuito turístico internacional e é só na década de 1960 que o turismo começa a ter expressão significativa no conjunto das actividades económicas.

A este incremento não é alheia a acção de António Ferro que, enquanto presidente do Secretariado de Propaganda Nacional¹¹, recebe em 1939 a pasta do Turismo e fomenta a criação de pousadas em locais de interesse turístico, para “encurtar” distâncias a nível nacional e internacional a exemplo do que foi levado a cabo pelos espanhóis com a criação dos *paradores* e *albergues*.

As perturbações socioeconómicas e culturais ocorridas em 1968 em França, a crise do petróleo em 1973 e a Revolução de Abril em 1974 provocaram uma queda importante no turismo. O seu incremento recomeçou em 1976, registando-se em 1987, a par da indústria hoteleira tradicional, 1450 estabelecimentos hoteleiros (aldeamentos turísticos, iniciados na década de 60), o campismo, o turismo de habitação e o sistema de *time-sharing*. As termas, que tinham caído em desuso devido à moda das praias, reanimam-se a partir desta altura e têm vindo a crescer, Brito (1992).

2.4.2. Definição de conceitos para a actividade turística

Sendo os hotéis a coluna vertebral do turismo, torna-se importante definir alguns conceitos sobre a actividade turística, de forma a dar a conhecer a linguagem técnica utilizada no sector, Andrade *et al.* (2004).

Assim, importa esclarecer o que se entende por turismo. Segundo Cunha (2001), citado por Proença (2005), em 1942 a definição mais elaborada descrevia o turismo como “o conjunto de fenómenos originado pela deslocação e permanência de pessoas fora do seu local habitual de residência, desde que tais deslocações e permanências não sejam utilizadas para o exercício de uma actividade lucrativa principal”. Para Malhienson e Wall (1982), também citado por Proença (2005), o turismo é definido como “o movimento temporário de pessoas para destinos fora dos seus locais normais de trabalho e residência, as actividades desenvolvidas durante a sua permanência nesses destinos e as facilidades criadas para satisfazer as suas necessidades”.

O Decreto-Lei nº 39/2008 define como empreendimentos turísticos “os estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento temporário, restauração ou animação de turistas, dispondo para o seu funcionamento de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares. Estes empreendimentos podem ser integrados num dos seguintes tipos: a) Estabelecimentos hoteleiros; b) Meios complementares de alojamento turístico; c) Parques de campismo públicos; d) Conjuntos turísticos.

¹¹ O Secretariado de Propaganda Nacional (SPN) criado em 1933, foi um instrumento fundamental para a afirmação do Estado Novo. Em 1945 passa a designar-se Secretariado Nacional de Informação (SNI).

No contexto deste estudo, interessa apenas abordar e avaliar os estabelecimentos hoteleiros, uma vez que o Hotel de Charme se insere neste tipo de empreendimento turístico. Deste forma, entende-se por estabelecimentos hoteleiros os empreendimentos turísticos destinados a proporcionar, mediante remuneração, serviços de alojamento e outros serviços acessórios ou de apoio, com ou sem fornecimento de refeições (Decreto-Lei nº 39/2008 alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº 228/2009). A sua classificação é feita de acordo com os seguintes grupos: a) Estabelecimentos hoteleiros; b) Aldeamentos turísticos; c) Apartamentos turísticos; d) Conjuntos turísticos (resorts); e) Empreendimentos de turismo de habitação; f) Empreendimentos de turismo no espaço rural; g) Parques de campismo e de caravanismo e h) Empreendimentos de turismo da natureza.

Destes grupos interessam, para o presente estudo, os estabelecimentos hoteleiros, que se encontram classificados por categorias, de acordo com a localização, a qualidade das instalações, dos equipamentos, do mobiliário e dos serviços que oferecem, em 5, 4, 3, 2, e 1 estrelas (Anexo I da Portaria n.º 327/2008), particularmente os estabelecimentos hoteleiros instalados em edifícios que, pela sua antiguidade, valor arquitectónico e histórico, sejam representativos de uma determinada época, poderão ser dispensados dos requisitos mínimos obrigatórios se esses requisitos se revelarem susceptíveis de afectar as características arquitectónicas ou estruturais dos edifícios, como é referido no ponto 3, Artigo 6.º da referida portaria. Para estes estabelecimentos a legislação permite que obtenham como pontuação mínima a exigida para os hotéis de 3 estrelas (188 pontos).

No Quadro 2.1 sintetiza-se a informação referente à classificação dos estabelecimentos hoteleiros, de acordo com a tipologia grupo e categoria em função da pontuação obtida nos requisitos opcionais que oferece, para além dos obrigatórios para cada uma das categorias e no Quadro 2.2 a designação das unidades de alojamento em função do equipamento.

Quadro 2.1- Classificação dos estabelecimentos hoteleiros, de acordo com a localização, destino, edifício-tipo, cliente-alvo, infra-estrutura e categoria.

Estabelecimentos hoteleiros					
Tipos ¹	Grupos	Pisos	Unidades de alojamento ²	Categoria ³	
				Estrelas	Pontos
Estabelecimentos Hoteleiros	Hotéis	-	Quartos e Suites ≥ 10	★	108
				★★	138
				★★★	188
				★★★★	210
				★★★★★	218
	Hotéis apartamentos (Aparthotéis)		Apartamentos ≥ 10	★	108
				★★	138
				★★★	188
				★★★★	210
				★★★★★	218
	Pousadas		Quartos e Suites ≥ 10	★	108
				★★	138
				★★★	188
				★★★★	210
				★★★★★	218
Aldeamentos Turísticos		≤ 3	≥ 10	★★★	148
				★★★★	170
				★★★★★	177
Apartamentos Turísticos			≥ 10	★★★	156
				★★★★	184
				★★★★★	200
Conjuntos Turísticos (<i>resort</i>)					
Empreendimentos de Turismo de Habitação (Palácios ou Solares)			≤ 15		
Empreendimentos de Turismo em Espaço Rural	Casas de Campo		≤ 15		
	Agro-turismo		≤ 15		
	Hotéis Rurais				
Parques de Campismo					
Empreendimentos de Turismo na Natureza ⁴					

1 – Os diferentes grupos encontram-se definidos no Decreto-Lei 39/2008 e alterado e republicado no Decreto-Lei 228/2009.
2 – Unidade de alojamento é o espaço delimitado destinado ao uso exclusivo e privativo do utente do empreendimento turístico.
3 – Classificação de acordo com a pontuação atribuída aos requisitos opcionais, número de estrelas (Anexos I, II e III da Portaria 327/2008).
4 – Os empreendimentos de turismo de natureza adoptam qualquer das tipologias, grupos e categorias referidas.

Quadro 2.2- Designação das unidades de alojamento em função do equipamento.

Designação	Equipamento mínimo			
Quarto	1 Sala	≥1 Cama	1 Casa de banho simples ¹	
Suite	1 Quarto	1 Sala	1 Casa de banho completa ² contígua à sala	
Apartamento	≥1 Quarto	1 Sala estar/refeições	Casa de banho	Pequena cozinha (kitchenette)

¹ Entende-se por casa de banho simples a que é constituída por poli banho com chuveiro, retrete e lavatório.

² Entende-se por casa de banho completa a que é constituída por banheira com chuveiro, bidé, retrete e lavatório.

A realidade antecipa-se à legislação e deste modo a nova tipologia de hotéis designados de hotéis de charme não se encontram ainda regulamentada, podendo no entanto, ser enquadrada nas características previstas no nº 3 do artigo 6º da Portaria 327/2008.

2.4.3. Hotéis de charme

A designação de “Hotel de Charme” ou de “Boutique Hotel”, como também são designados, não existe actualmente do ponto de vista legal, no entanto, do ponto de vista comercial, é empregue com frequência. De facto, na hotelaria este conceito surge no início da década de 80¹² e refere-se a hotéis localizados em prédios históricos de valor cultural, pelo que os seus espaços se distinguem dos restantes hotéis pelo seu carácter histórico ou patrimonial dos edifícios onde estão instalados. São locais plenos de história e de encanto, onde a modernidade e luxo das instalações se conjuga harmoniosamente com a tradição e cultura do país ou região.

Os hotéis de charme, têm poucos quartos, o atendimento é personalizado, a arquitectura e a decoração são particularmente cuidadas. A oferta e serviços é de qualidade e variada abrangendo desde SPA, piscinas, ténis, desportos náuticos, *kids club*, bicicletas de montanha, etc. A permanente atenção do pessoal e o conforto criam ao hóspede a sensação de estar em casa. O proprietário do hotel de charme também se encontra disponível para ajudar e dar informações¹³.

Para João Luís Moita¹⁴ “Lisboa dispõe de quase todas as valências para atrair turistas, desde praias, montanha, cultura e história, pelo que os hotéis de charme são uma boa resposta para o segmento médio-alto, que preenche este nicho de mercado”. Esta situação abre portas à recuperação/conversão do património para hotéis de charme tal como se observou há uns anos com o processo de recuperação dos conventos para pousadas.

¹² Estudo efectuado pela DTZ Debenham Tie Leung, em 2008 www.DTZ.com

¹³ Katya Delimbeuf – Pequenos, mas bons, Revista Expresso nº 1955, de 17/4/2010, pp 79,81.

¹⁴ Director da Associação Portuguesa de Agência de Viagem.

Embora não exista uma definição para hotel de charme, para Miguel Júdice¹⁵ “as opiniões convergem para um conceito de unidades pequenas, instaladas em património histórico, com atenção aos pequenos detalhes”.

2.4.3.1. Implantação

Os hotéis de charme são, tal como se observou na “adaptação de monumentos” a pousadas, são concebidos com recuperação das preexistências, pelo que não se aplica a questão da implantação. Existe antes a necessidade de adequar os espaços existentes do monumento ou do edifício com história às funções futuras, podendo significar a necessidade de ampliação do espaço existente face à oferta. Deve apostar na excelência da qualidade e diversidade de serviços, de modo a garantir elevadas taxas de ocupação ao longo de todo o ano. As salas de conferências e pequenos congressos, os espaços desportivos, de minigolfe, manutenção, percursos pedestres pelo campo e margens de cursos de água, fontes e piscinas, correspondem a boas ofertas neste tipo de hotéis.

De um modo geral as características mais comuns deste tipo de hotel passam por áreas de implantação contidas, são desenvolvidos preferencialmente na horizontal e integrados na paisagem. Havendo necessidade, a área total de reabilitação e ampliação dependerá da área total do terreno, da área destinada aos serviços, ao lazer e particularmente do número de alojamentos.

2.4.3.2. Entrada principal (átrio de entrada)

A entrada principal ou átrio de entrada deve possuir características que valorizem o hotel, pois é o elemento que funciona como cartão-de-visita. É a primeira e a última impressão com que o cliente fica do hotel. Deste modo, no desenvolvimento do projecto, devem ser observadas as condições de circulação de alojados desde a entrada (*check-in*) passando pelos elevadores ou escadas públicas adequadas e sem conflituar com as demais circulações, destinadas a funcionários e fornecedores.

Importa que os acessos da entrada principal do hotel para o restaurante, bares e locais de reunião sejam independentes.

A eventual existência de um maior número de serviços (restaurantes, bares, discotecas, salas de reunião, desportos, jogos, etc.) obriga a um maior átrio de entrada do hotel. Devem ainda ser criados percursos de acesso a clientes portadores de deficiência, designadamente os que se deslocam em cadeira de rodas. Por último, o átrio de entrada é dimensionado de modo a permitir a actividade social e convívio e ter no mínimo uma loja para compra de *lembranças*.

¹⁵.Presidente do grupo Lágrimas Hotels.

2.4.3.3. Unidades de alojamento

No hotel de charme, as características dos alojamentos dependem da categoria da unidade hoteleira, não podendo ser inferior a 4 estrelas. As dimensões óptimas para quartos apresentadas no Quadro 2.3.

Quadro 2.3 – Dimensões óptimas para as unidades de alojamento num hotel de charme.

Comprimento (m)	Largura (m)	Variação (%)
5,50	3,80	10

Devem ser previstos alojamentos especiais para portadores de deficiência, os alojamentos que têm a melhor vista do hotel ficam posicionados nos dois lados de um corredor, voltado para a vista de maior interesse. Sempre que possível, importa dotar os quartos de terraços com profundidade adequada (com o mínimo de 1,50 m) e equipados com mesa, cadeiras e espreguiçadeiras ou redes.

Sendo frequente o aparecimento de grupos familiares, especialmente no Verão, nestas unidades hoteleiras, uma boa parte dos quartos devem ter dimensões que permitam acrescentar camas adicionais. A área adicional deve ser obtida, preferencialmente, aumentando o comprimento, sendo a largura de 3,8 m mantida ou através da abertura de uma porta a ligar dois apartamentos adjacentes.

Para viabilizar economicamente o empreendimento importa que o número de unidades de alojamento seja o adequado.

2.4.3.4. Estacionamento

Tal como referido anteriormente, os hotéis de charme devem possuir estacionamento e estar localizado tão próximo do hotel quanto possível, dimensionado de acordo com a legislação em vigor, que de acordo com definido na lei¹⁶, com capacidade para um número de veículos correspondente a 20% das unidades de alojamento do estabelecimento. Para hotéis de charme é importante que a capacidade do estacionamento seja maior, pois a grande maioria dos clientes desloca-se em viatura própria ou alugada.

2.4.4. Desenvolvimento do projecto de um hotel

A fase de desenvolvimento do projecto de um hotel é antecedida pelo planeamento. Este permite definir: i) o fim a que se destina; ii) o perfil-tipo do seu utilizador, definido pelas suas características, tais como gostos pessoais, necessidades, exigências, padrão de consumo, etc.; iii) a

¹⁶Anexo I da Portaria 327/2008.

localização da unidade hoteleira; iv) a definição do programa e da relação de áreas; e finalmente v) o tipo de hotel.

O planeamento reúne equipas pluridisciplinares, com o envolvimento de especialistas hoteleiros, de estudos de mercado, para obter o perfil do cliente-alvo do hotel e da sua viabilidade económico-financeira. Os arquitectos, designers e engenheiros encarregam-se de conceber o projecto de arquitectura e das especialidades e os especialistas do marketing de o vender.

O projecto de um hotel passa por diversas etapas, sendo a elaboração do programa, o anteprojecto e o projecto, as três fases cruciais para o seu desenvolvimento. É aqui que se define as áreas e requisitos das instalações e se o dimensiona o equipamento de hotelaria¹⁷.

A definição do programa de áreas e requisitos das instalações de um hotel obtém-se através da criação de células funcionais, designadas por unidades de alojamento, que se relacionam umas com as outras através dos espaços comuns, na horizontal e na vertical e que representam entre 65% a 85% da área total do hotel, pelo que a sua definição, incluindo dimensões, instalações e mobiliário, é fundamental.

As unidades de alojamento são designadas de acordo com a quantidade e dimensões das camas conforme se resume no Quadro 2.4.

Quadro 2.4- Designação das unidades de alojamento de acordo com o número de camas e respectivas dimensões.

Designação	Número de camas / Sofá-cama	Dimensão das camas [m]
Twin	2	1,0 x 2,0
Double-double	2	1,3 x 2,0
Queen	1	1,5 x 2,0 ou 1,6 x 2,0
King	1	2,0 x 2,0
Califórnia King	1	1,8 x 2,0
Oversized twin	2	1,15 x 2,0
Queen-queen	2	1,5 x 2,0 ou 1,6 x 2,0
Double-studio	1 / 1	1,3 x 2,0
Queen-studio	1 / 1	1,5 x 2,0 ou 1,6 x 2,0
King-studio	1 / 1	2,0 x 2,0
Parlor	- / 1	
Wall bed ¹	1	

Adaptado de Andrade et al. (2004).

¹Cama de parede

O conjunto das unidades de alojamento designa-se andar-tipo de alojamentos que inclui as *suítes*. A repetição das unidades de alojamento impõe um estudo minucioso e uma optimização, em

¹⁷ Martins (2007) (p. 41 a 53).

função do tipo de hotel, do segmento de mercado a que se destina, dos padrões internacionais e custo do alojamento.

A configuração do andar-tipo varia de hotel para hotel e principalmente com: i) a disposição do terreno, a envolvente do hotel e a forma da planta; ii) o tipo de corredor, que pode ser central com duas alas laterais de alojamentos ou lateral com apenas uma ala de alojamentos; iii) a disposição dos quartos, que podem ter uma disposição recta, circular, em forma de quadrado, estrela, cruz, átrio, etc.

No andar-tipo incluem-se as prumadas (de escadas e elevadores) de circulação do público, com ligação à entrada principal e recepção, circulação vertical do pessoal ligando as diversas áreas de serviços distribuídas pelos andares. A estrutura é também considerada nesta fase, os pilares são dispostos de modo a libertar o máximo de áreas livres para actividades sociais e sala de eventos.

Os pisos inferiores são reservados para equipamentos, serviços e estacionamento. A quantidade de escadas, o seu posicionamento e dimensionamento devem estar de acordo com o plano de segurança. Incluiu-se também no desenvolvimento do andar-tipo, o dimensionamento das áreas de serviços do hotel, circulação de funcionários, carros de limpeza de quartos, quarto de serviço, rouparia, sala para os empregados de quartos, prumada para condução de roupas e instalações sanitárias.

Os elementos da unidade básica tais como móveis, peças de remate, ferragens, etc., devem ser estudados e ensaiados, para que o custo de cada unidade fique determinado com objectividade. No caso de grandes hotéis, pode ser criado o andar modelo, por repetição do quarto-tipo e de *suites*, para se confrontarem e superarem os problemas reais e motivar o investidor. Os móveis e armários devem ser correctamente dimensionados face às dimensões do alojamento e do tipo de hotel, devem ser robustos e permitir uma boa limpeza. A cama deve ter alçado em madeira, para proteger a parede e conferir mais conforto ao alojamento e deve possuir duas mesas-de-cabeceira para apoio dos pertences do hóspede, do telefone e dos comandos dos equipamentos. O roupeiro pode ser encastrado na parede junto da entrada. O quarto deve ter também uma mesa de trabalho, duas cadeiras, um apoio para malas, um frigorífico-bar, um televisor e uma poltrona ou sofá-cama.

O tipo de iluminação, a localização e intensidade de luz devem ser escolhidos em função das diversas utilizações: leitura, trabalho, convívio, repouso ou, possuir variadores de intensidade de corrente. Deve existir um posicionamento correcto dos equipamentos, como o televisor, os terminais para computador, telefone, fax, entre outros.

Na instalação sanitária, a posição dos equipamentos deve ter em conta a localização da prumada de saneamento, deve possuir uma bancada para lavatório com espelho corrido, espelho de

aumento, secador de cabelo, tomada para máquina de barbear, porta lenços de papel, bacia, banheira ou cabine de duche.

Os alojamentos destinados a pessoas com mobilidade reduzida, bem como todas as áreas públicas, devem cumprir a legislação em vigor¹⁸.

As áreas públicas e sociais são compostas por entrada principal, recepção, bares e restaurantes, sala polivalente (ou de eventos) e salas de estar, leitura, de jogos e de TV/DVD.

Estes espaços deverão ser dimensionados de modo a permitir o desempenho das funções a que se destinam de forma eficiente e fácil. A recepção e o átrio de entrada devem causar uma boa impressão de acolhimento, conforto, harmonia e deve espelhar a eficiência dos serviços, sendo uma boa amostra do que o hotel reserva ao utilizador; os bares e restaurantes, devem ser acessíveis a partir do átrio de entrada e do exterior do hotel. A dimensão do restaurante deve poder receber um terço da taxa média de ocupação do hotel (que se assume ser de 70%), acrescida a área necessária ao atendimento de passantes. A ergonomia e conforto do mobiliário devem ser reforçados pela qualidade e flexibilidade da iluminação e pelo tratamento acústico dado às superfícies. O bar pode ser de diversos tipos: átrio de entrada, piano bar, etc. Neste espaço é normal que o nível de ruído seja elevado, pelo que se torna indispensável a correcção acústica dada das superfícies. Os critérios seguidos para o restaurante devem ser aplicados para a escolha de materiais para o bar.

A Sala polivalente (ou de eventos) permite a organização de festas, reuniões, congressos e exposições, ser localizada junto ao átrio de entrada com acesso exterior, ao nível da rua, com saídas de emergência e acessibilidade a pessoas com mobilidade reduzida.

As Salas de estar, de leitura, de jogos e de TV/DVD, devem ser confortáveis, ter bom tratamento acústico e devem localizar-se na proximidade da recepção.

As áreas administrativas são compostas por uma recepção, gabinete do gerente, que deve ser acessível a hóspedes, pessoal e fornecedores, e localizado, tanto quanto possível, junto da entrada principal e por um escritório, onde se encontra o arquivo, a contabilidade e a gestão dos recursos humanos.

As áreas de serviço são compostas por: instalações para pessoal, cujo acesso é feito por uma entrada independente; uma sala de refeições, adequada ao número de empregados podendo servir também para acções de formação do pessoal; áreas de recebimento e armazenamento de alimentos, bebidas, produtos de higiene, limpeza e manutenção, que deve ser dimensionada de modo a que os veículos de carga de grande dimensão (camiões) possam efectuar as manobras, acostar e as mercadorias possam rapidamente ser descarregadas, controladas, pesadas e devidamente acondicionados; lavandaria localiza danos pisos baixos; áreas de resíduos. Esta área deve ser

¹⁸ Decreto-Lei n.º 163/2006.

dimensionada de modo a acondicionar, sem libertar maus cheiros, os contentores para materiais recicláveis e orgânicos e para que os veículos de carga de grande dimensão (camiões) rapidamente recolher estes resíduos.

A Manutenção, sector fundamental para manter em funcionamento a unidade hoteleira, composto por oficinas e armazém para peças sobresselentes. É este sector que resolve, a montante, a maior parte das questões relacionadas com avarias e apoio logístico, pois tem um perfeito conhecimento de todos os equipamentos e sectores do hotel e tal como no caso anterior pode recorrer ao *outsourcing*.

Na área de equipamentos encontram-se os equipamentos que compõem o sistema de instalações e que mantêm em funcionamento, de modo ininterrupto, todas as instalações do empreendimento. Um bom dimensionamento destes equipamentos, a partir da fase de projecto, passando pela sua aquisição a firmas certificadas, em termos de equipamentos e de assistência de qualidade e por uma eficaz equipa de manutenção, equipamentos de reserva, para manter o hotel em funcionamento contínuo durante as reparações.

A concepção das áreas recreativas varia de acordo com o tipo de hotel, a dimensão e configuração do terreno do empreendimento. Estas áreas podem ser diversas, desde campos polivalentes, de futebol de salão, de basquetebol, de ténis, de *squash*, de golfe, circuito de manutenção, piscina interior ou exterior, solário, parque infantil, mini golfe, salas de massagem, ginásio equipado com aparelhos de ginástica, sauna, etc. Podem ainda existir, junto da recepção, salas de estar, de leitura, de TV/DVD e de jogos de mesa: cartas, damas e xadrez, jogos de bilhar, *snooker* e jogos electrónicos.

2.5. Casos de estudo

Nesta secção são abordados dois casos de estudo. O primeiro refere-se à reconversão do Convento de Santa Marinha da Costa a pousada levada a cabo por Fernando Távora. Este caso de estudo foi escolhido por se tratar de uma exemplar intervenção que teve como objectivo promover a mudança de uso para pousada, tendo constituído um dos primeiros hotéis de charme de sucesso, onde a modernidade e luxo das instalações se conjugou harmoniosamente com a tradição e cultura do local que através das investigações arqueológicas efectuadas se veio a revelar uma ocupação estratificada, iniciada no século III d. C.

O segundo caso de estudo refere-se à recuperação de um edifício Pombalino, localizado na Praça Luís de Camões, para Hotel do Bairro Alto. O edifício foi sendo sujeito a várias intervenções respondendo a diversos usos, que lhe alteraram a identidade construtiva e estrutural. Apesar disso, foi possível encontrar elementos da construção original e recriar, utilizando esses elementos, a estrutura

pombalina em gaiola em madeira, sobre a qual foram criados os pavimentos de madeira e levantadas paredes em alvenaria. Hoje constitui um Hotel de Charme de sucesso apresentando elevadas taxas de ocupação durante todo o ano.

2.5.1. Pousada Santa Marinha da Costa

Como exemplo de uma reconversão, onde se passa de função religiosa para fins turísticos, analisaremos o caso do Convento de Santa Marinha da Costa, localizado nos arredores de Guimarães, cuja localização de observa na Figura 2.2.



Figura 2.2 – Localização da Pousada de Santa Marinha da Costa.

Fernando Távora procedeu à recuperação do Convento de Santa Marinha da Costa Guimarães, Figura 2.3, entre 1972 e 1985.



Figura 2.3– Pousada de Santa Marinha da Costa.

Tratava-se de um núcleo residencial na cerca do antigo Convento de Santa Marinha da Costa. De acordo com Fernando Távora citado por Couceiro (1998), o que inicialmente parecia um conjunto composto “a norte por uma igreja presidindo à composição e ocupando o ponto mais elevado, dois corpos paralelos, mas de diferente extensão, apoiando-se na encosta, um pequeno claustro limitado pela igreja, pelos dois corpos referidos e por um terceiro corpo que lhe é normal, conjunto estruturado segundo um modelo corrente e ainda capaz de crescimento no que respeita ao corpo paralelo de menor extensão. No exterior um belo escadório frontal à igreja e, paralelo a este, o acesso ao convento, aos quais se opunha, atrás do edifício e aderindo à encosta, um jardim de buxo e a mata, com escadaria e tanque”, veio a revelar-se uma ocupação estratificada, com início no século III d. C., exposta pelas investigações arqueológicas efectuadas.

A Direcção Geral de Edifícios e Monumentos Nacionais (DGEMN)¹⁹ adquiriu o conjunto residencial do Convento, por este se encontrar em acentuado estado de degradação. A implementação, por parte do Estado, da reconversão para fins hoteleiros (Pousadas Históricas de Portugal) de edifícios que estão incluídos no Património Oficialmente Classificado, faz parte de um processo de salvaguarda do património monumental, como refere Couceiro (1998). Estes edifícios, a partir de 1991, passaram a ser reconvertidos e geridos ou concessionados pela Enatur, SA., no entanto, nesta altura, coube à DGEMN o acompanhamento da construção da Pousada Santa Marinha da Costa. Ainda de acordo com Couceiro (1998), o projecto apresentado por Fernando Távora, em 1974, foi recusado por não ser rentável, pois tinha apenas vinte e quatro quartos e uma área social excessivamente grande.

Com o objectivo de rentabilizar economicamente a pousada criou um novo anexo, no prolongamento da ala que inicialmente era susceptível de ser acrescentada, aumentando a capacidade em 31 quartos. Nas Figuras 2.4 a 2.7 é patente a preocupação de Fernando Távora em separar as áreas de serviços e pessoal, que se acomodam ao nível do piso 1 na antiga construção, das áreas de estar e de alojamento dos utentes. Os novos 16 quartos estão alinhados num dos lados do corredor em forma de “L”, agrupados aos pares, partilhando as couretes que recebem a tubagem dos equipamentos técnicos e as zonas de estar foram instaladas no encontro entre os dois corredores.

¹⁹ Actualmente a DGEMN foi integrada no Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

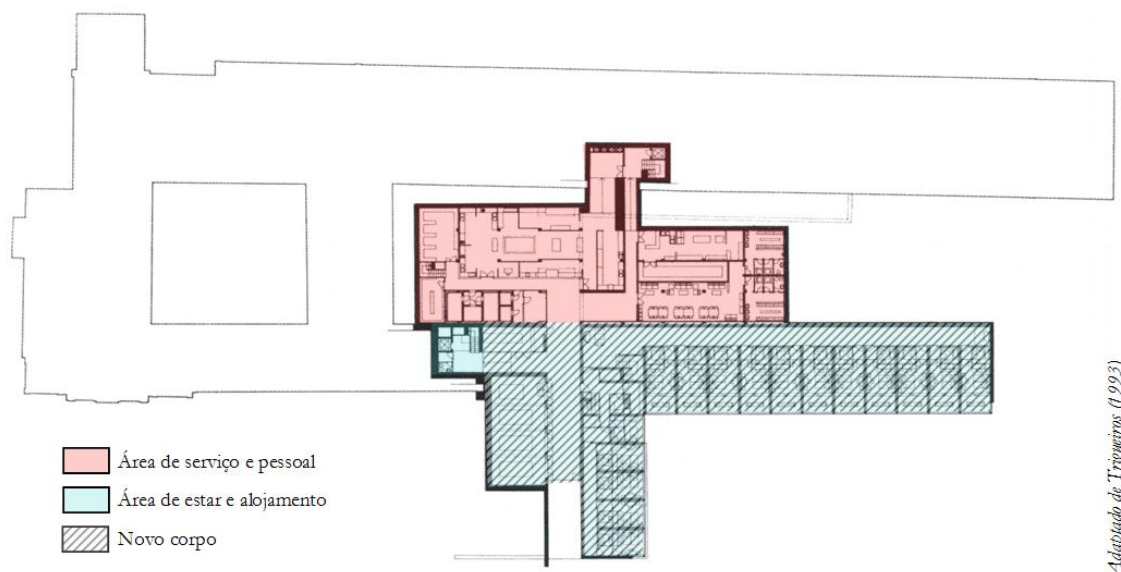


Figura 2.4– Pousada de Santa Marinha da Costa, Planta do Piso 1.

Na Figura 2.5 observa-se no corpo antigo uma área de serviços e no novo corpo o acrescento dos 16 quartos e zonas de estar nas mesmas condições das localizadas no piso inferior.



Figura 2.5– Pousada de Santa Marinha da Costa, Planta do Piso 2.

Ao nível do piso 3 da antiga construção, com acesso directo pelo exterior, foram distribuídas as áreas sociais, onde se incluem as salas de restaurante, de bar, de estar e as salas de reuniões e de exposições, Figura 2.6.

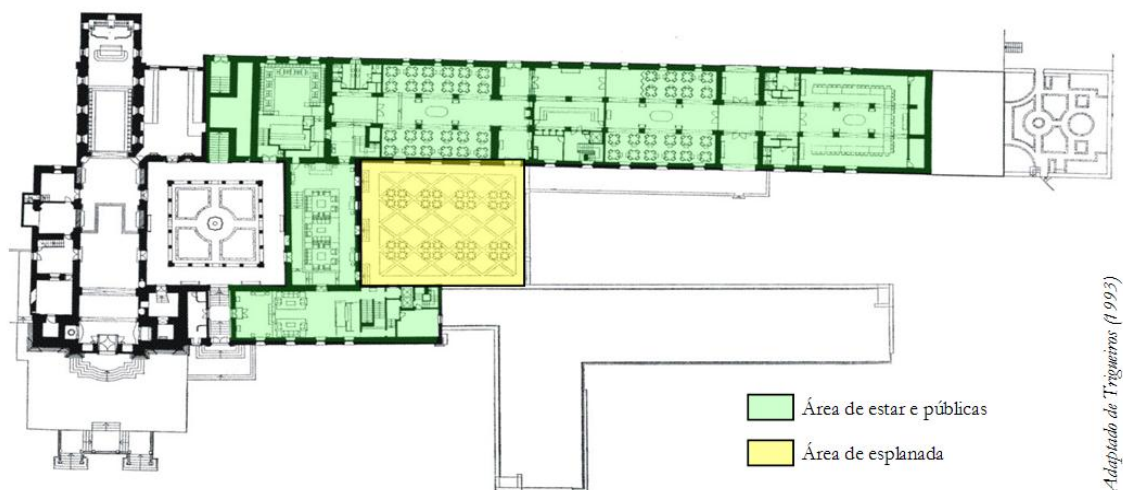


Figura 2.6– Pousada de Santa Marinha da Costa, Planta do Piso 3.

Na Figura 2.7 apresenta-se a planta do Piso 4, destinado a quartos e zonas de estar, constituído por uma série de vinte e três quartos, distribuídos nos dois lados do corredor e três quartos instalados noutra pequeno corredor.



Figura 2.7– Pousada de Santa Marinha da Costa, Planta do Piso 4.

A comunicação vertical entre os dois edifícios é feita por escadas e elevadores. O conforto e higiene são assegurados por equipamentos planeados para o efeito. Na envolvente foram recuperados o jardim e a mata.

Na Figura 2.8 e Figura 2.10 constata-se que o novo corpo se encontra numa posição assumidamente secundarizada, em plano inferior, relativamente ao monumento existente como é visível no alçado apresentado na Figura 2.8.

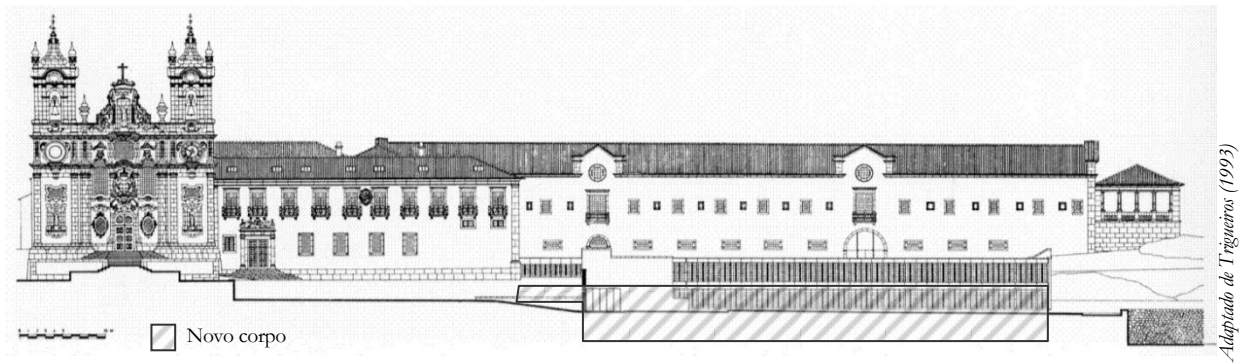


Figura 2.8– Pousada de Santa Marinha da Costa, Alçado Principal.

No corte longitudinal da Figura 2.10, e no corte transversal da Figura 2.9 é patente a preocupação em manter, também no interior, a pré-existência. Foram construídas novas paredes apenas para redimensionar os quartos e para a passagem de prumadas técnicas para águas, electricidade e comunicações.

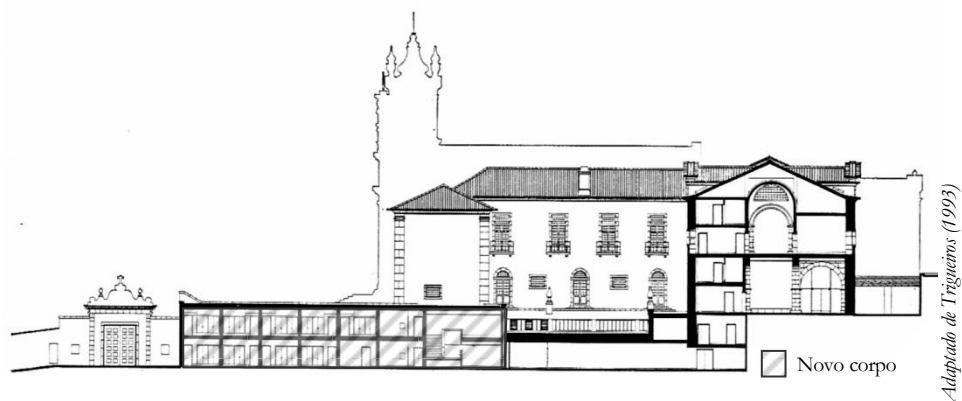


Figura 2.9– Pousada de Santa Marinha da Costa, Corte Transversal.

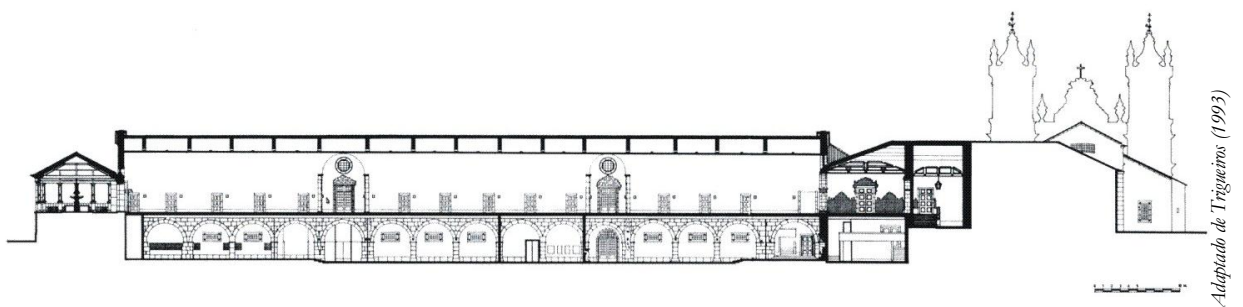


Figura 2.10– Pousada de Santa Marinha da Costa, Corte Longitudinal.

Segundo Fernando Távora, citado por Trigueiros (1993), o critério adoptado no projecto da pousada foi o de *continuar-inovando*, o de contribuir para a prossecução da vida do edifício, conservando e reafirmando os seus espaços mais significativos ou criando espaços resultantes de novos condicionamentos programáticos. Assim se inicia, se percorre e continua, em permanente

transformação, a vida de um edifício durante onze séculos, na certeza de que outros séculos virão e com eles outras transformações. Como refere Távora:

Pretendeu-se aqui um diálogo, não de surdos que se ignoram, mas de ouvintes que desejam entender-se, afirmando mais as semelhanças e a continuidade do que cultivando a diferença e a ruptura. Diálogo que constitui um método pelo qual se sintetizaram duas vertentes complementares a considerar na alteração de uma pré-existência: o conhecimento científico da sua evolução e dos seus valores, através da Arqueologia e da História e uma concepção criativa no processo da sua transformação.

É certo que a pousada introduzirá um novo uso no velho mosteiro, mas é certo, também, que se os homens fazem as casas, as casas fazem os homens, o que justifica a manutenção, no novo edifício, de uma escala e de um ritual de espaços que, traduzindo a presença de um passado que seguramente não volta, aqui se recordam e utilizam pela actualidade do seu significado. (...) Travando uma batalha, talvez perdida, contra o sensacionalismo exibicionista das formas, das cores, dos materiais, que persegue o nosso quotidiano.

É esta relação simbiótica entre o velho e o novo, esta aferição da actualidade, que informa o projecto de arquitectura pela história sedimentada no edifício e revelada pela arqueologia ao longo do processo construtivo. Esse *continuar-inovando* radicado na arquitectura vernacular regional, este reencontro com a simplicidade monástica, transposta para a espacialidade, materiais de revestimento, decoração e mobiliário, que nos entusiasma e justificam a sua referência, Trigueiros (1993).

Para Fernandes (1999), citado por Correia (2003), tratou-se de uma novidade, quer pela “utilização instrumental da história como ferramenta de projecto”, devido à pesquisa “histórico-tipológica”, quer pela simplicidade moderna do desenho na sua parte nova. A Pousada de Santa Marinha da Costa foi, segundo Fernandes (1998), o “antecedente” deste tipo de obras de “intervenção” posteriormente levadas a cabo, por exemplo por Eduardo Souto Moura na recuperação do Convento de Santa Maria do Bouro para Pousada, utilizando as pedras do Mosteiro para construir a Pousada, Collovà (2001).

2.5.2. Hotel do Bairro Alto

A reabilitação de um edifício pombalino de habitação, na Praça Luís de Camões para Hotel do Bairro Alto foi levada a cabo em 2005 pelos arquitectos Nuno Leónidas e Diogo Rosa Lã e estruturada por A2P_Consult. O edifício, com cinco pisos, localiza-se gaveto formado pela Rua do Alecrim, pelo Largo de Camões e pela Rua das Flores, em pleno coração do Bairro Alto, como se observa da Figura 2.11.



Figura 2.11 – Localização do Hotel do Bairro Alto.

A sua fachada principal, por onde se entra para o hotel, está voltada para o Largo de Camões como se observa das imagens da Figura 2.12 tiradas de ângulos diferentes, de dia e à noite para se perceber o edifício sob perspectivas e efeitos de iluminações diversas.



Fonte:
<http://www.booking.com/hotel/pt/bairro-alto.en.html>



Fonte:
<http://www.booking.com/hotel/pt/bairro-alto.en.html>

Figura 2.12 – Alçados do Hotel do Bairro Alto.

O edifício destinado ao uso habitacional, teve já a função de hotel em 1845, tendo sido um dos primeiros hotéis de capital designado, Grande Hotel da Europa²⁰. depois passou a um uso intensivo como escritório de uma seguradora até retomar de novo, nesta última intervenção, a sua função hoteleira. Para responder aos diversos usos a que esteve sujeito, o edifício foi sendo objecto de várias intervenções que lhe alteraram profundamente a identidade construtiva e estrutural. No entanto, foi possível ainda, retirados os tectos e as paredes falsas, encontrar elementos da construção original.

²⁰Artigo de Francisco Gomes em 2006-04-17:

<http://www.lifecooler.com/edicoes/lifecooler/desenvRegArtigo.asp?art=3819&rev=2> [Consult. 2010-07-11]

No piso 0 localizam-se a recepção, com acesso pelo Largo de Camões, e um dos bares, o *Garrett café-bar* com entrada pela Rua do Alecrim e o restaurante Flores voltado para a Rua com o mesmo nome, Figura 2.13.

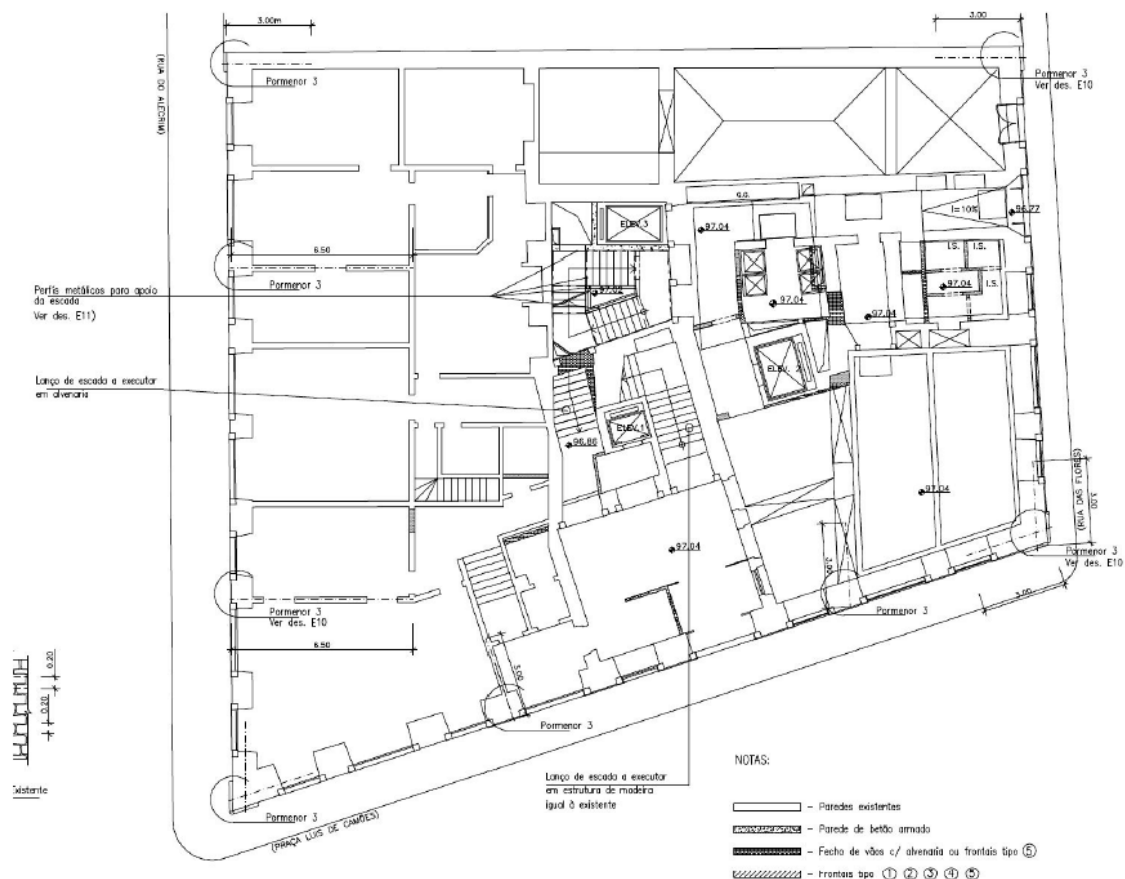


Figura 2.13 – Hotel do Bairro Alto - piso 0.

Nos pisos superiores os cinquenta e cinco quartos e suites de tectos altos estão decorados com misturas harmoniosas de azul, vermelho, amarelo e marfim. O mobiliário em nogueira americana está protegido por cortinas de seda. As cabeceiras das camas em couro dão um toque de conforto e contrastam com as imagens de pássaros pintadas à mão nas paredes. As casas de banho com banheiras em cerâmica assente sobre pés zoomórficos de metal, reportam aos grandes apartamentos lisboetas. A sua localização pode ser observada na planta da Figura 2.14.

Tal como refere Coias (2006) (p.1), actualmente devem ser encontradas soluções pouco intrusivas, mais económicas e preservadoras dos materiais e técnicas construtivas e do funcionamento da estrutura original, de modo a salvaguardar o valor dos edifícios históricos. Sendo a madeira um material estrutural comprovadamente adequado e após eficaz tratamento resistente ao fogo, a sua reutilização participa na redução do impacto negativo dos entulhos, da quantidade de novos materiais a utilizar e permitindo estaleiros de menor dimensão, no seio das cidades, esta é uma solução a utilizar na reabilitação de qualquer edifício antigo.

Vencidos alguns preconceitos relativamente ao desempenho da madeira do ponto de vista estrutural e da sua reacção perante o fogo, torna-se claro a necessidade de proceder à sua reabilitação conferindo autenticidade construtiva e estrutural aos edifícios antigos.

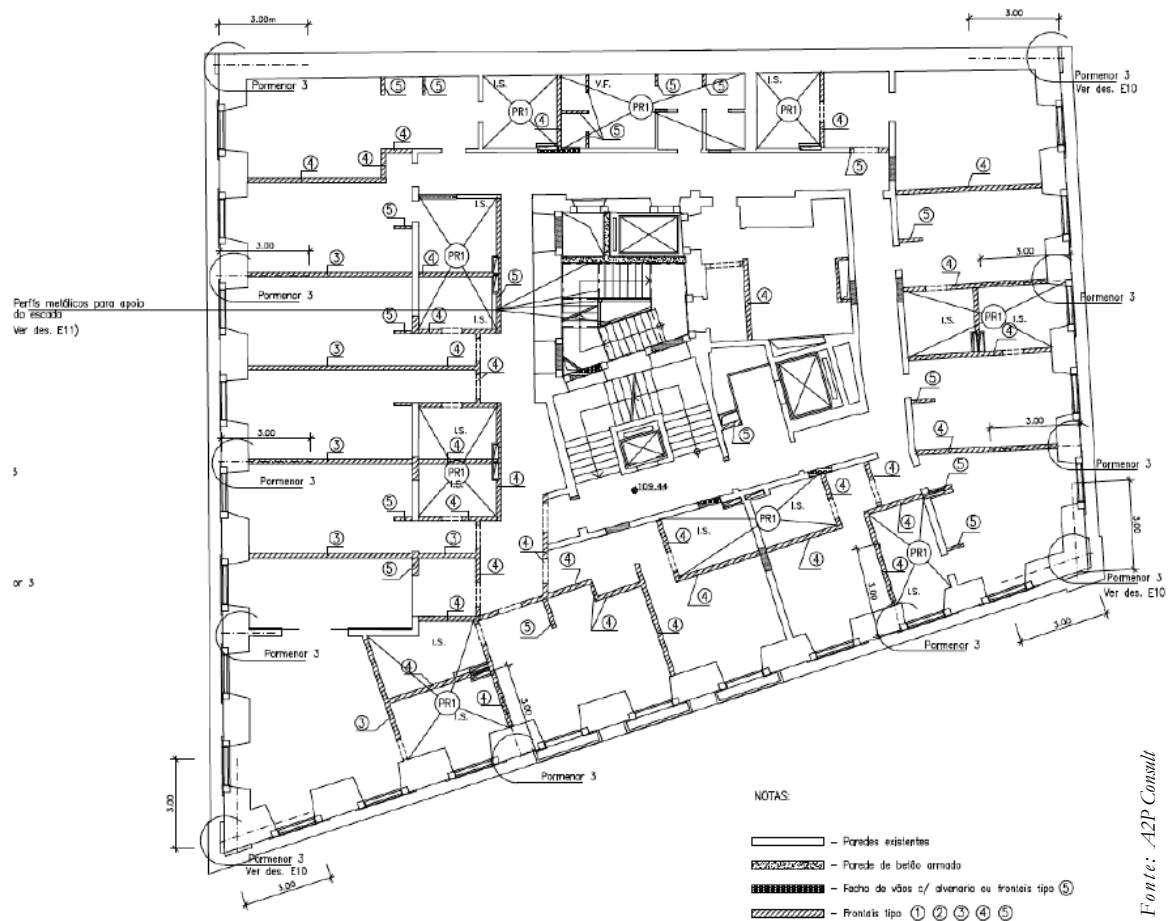


Figura 2.14 – Planta do piso tipo.

Deste modo, toda a estrutura foi reabilitada, de um modo geral, de acordo com a estrutura de gaiola pombalina, a estrutura e revestimento dos pavimentos em madeira em bom estado foi conservado, como se mostra na planta com a representação esquemática dos pavimentos da Figura 2.15. Abriam-se exceções apenas nos pavimentos das instalações sanitárias onde foram aplicados pavimentos mistos para inclusão dos equipamentos sanitários e de saneamento e pontualmente, recorreu-se ao aço para o reforço do desempenho mecânico mais eficiente.

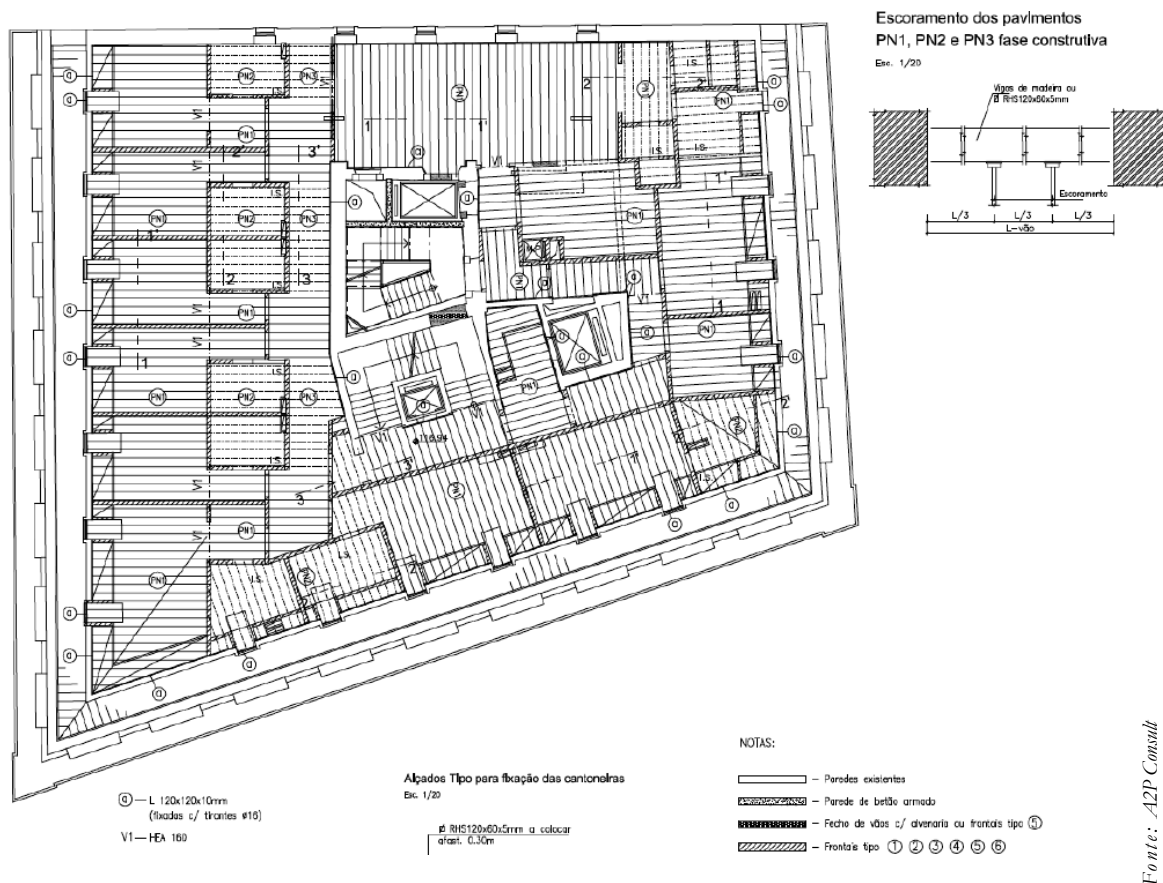


Figura 2.15 - Planta de pavimentos.

O desafio desta intervenção, numa perspectiva de defesa do património e numa opção mais económica, foi a manutenção da solução estrutural do edifício, dos pavimentos (Figuras 2.15 e 2.16) e dos frontais e da alvenaria das paredes interiores (Figuras 2.17 e 2.18), tendo sido possível evitar grandes demolições. As estruturas de contenção de fachadas foram integradas e foi utilizada a madeira como material estrutural, resultando num conjunto leve, elástico e robusto, que permitiu minimizar as necessidades de demolições e de reforços estruturais e de fundações²¹.

O resultado final, desta reabilitação, em termos de utilização é muito positivo, uma vez que o Hotel do Bairro Alto, de cinco estrelas, possui uma taxa de ocupação elevada durante todo o ano.

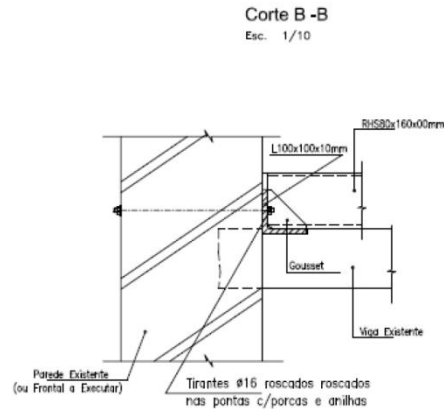
O uso da madeira como solução prática e por isso económica na reabilitação do Hotel do Bairro Alto veio demonstrar que o seu uso para a reabilitação integral das estruturas de edifícios antigos é viável, pelo que se dispensa o uso de outros materiais mais intrusivos, com custos de aplicação e ambientais mais elevados.

²¹ APPLETON, João A. Silva – “Um edifício que volta a ser hotel”, Pedra & Cal, nº29 Janeiro/Fevereiro/Março 2006, pp. 26-28.



Fonte: Pedra & Cal

Figura 2.16 – Vigas do pavimento.



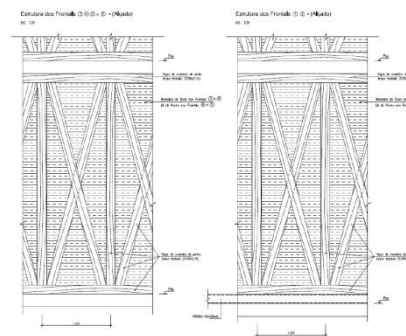
Fonte: Pedra & Cal

Figura 2.17 – Fixação de vigas à parede.



Fonte: Pedra & Cal

Figura 2.18 – Reconstrução de paredes.



Fonte: Pedra & Cal

Figura 2.19 – Esquema dos frontais.

A reabilitação do antigo edifício para Hotel de Charme do Bairro Alto, assentou numa solução simples, recorrendo fundamentalmente à madeira, recuperando-a do passado para lhe conferir presença no futuro, em que a mais-valia patrimonial corresponde, até ver, a um saldo positivo.

2.6. Sustentabilidade

As preocupações com a poupança de energia colocam-se a partir da Revolução Industrial, depois de banalizado o uso da energia por um número de indivíduos a aumentar cada vez mais e os custos de energia baixarem significativamente: actualmente, é cerca de mil vezes mais barato iluminar, uma sala com luz eléctrica, do que com velas de sebo ou de cera, há um século, Ordem dos Arquitectos (2001).

Estas preocupações tornaram-se mais prementes após as crises do petróleo de 1973 e 1979. A primeira levou os governos a procurarem energias alternativas ao petróleo e a segunda relembra a necessidade de reduzir a dependência do petróleo. À crise de 1979 acresce a tomada de consciência

das alterações provocadas pelo homem ao meio ambiente, causadas pela poluição, por via dos clorofluorcarbonetos (CFC), que aceleram a destruição da camada do ozono, facilitando um aumento da passagem dos raios ultra violeta originando a perda de *habitats* da vida selvagem e a redução da biodiversidade, conduzindo à desertificação que tem sido amplificada pelo abate indiscriminado de florestas. Esta tomada de consciência determinou a realização da Convenção de Viena para a Protecção da Camada de Ozono, em Março 1985 e, em Setembro de 1987, o Protocolo de Montreal²² relativo às substâncias que empobrecem a camada de ozono. Este Protocolo estabelece medidas com vista à protecção da camada de ozono, calendarizando a redução progressiva das emissões de substâncias nocivas até à sua completa eliminação.

O Protocolo de Quioto, adoptado em Dezembro de 1997 na Conferência das Partes (COP-3) da Convenção das Nações Unidas para Alterações Climáticas (CQNUAC) e ratificado pela União Europeia (UE) na sessão do Conselho de 4 de Março de 2002, tem o objectivo de controlar as substâncias, não incluídas no Protocolo de Montreal, que causam o efeito de estufa²³.

Este Protocolo pioneiro, entrou em vigor a 16 de Fevereiro de 2005, como acordo multilateral, a fixar um compromisso vinculativo para os países desenvolvidos na redução da emissão de gases com efeito de estufa (GEE), esperando-se que o seu impacto se faça sentir globalmente e nos mais diversos sectores económicos.

O esforço de redução global estipulado pelo Protocolo foi de pelo menos 5% para o período 2008-2012 (calculado como uma média desses cinco anos), sendo variável entre os países signatários, de acordo com o princípio da responsabilidade comum mas diferenciada. Assim, alguns países podem aumentar as suas emissões de GEE, enquanto outros acordaram em reduzi-las. A UE acordou numa redução global de 8% (definindo, ao abrigo do compromisso comunitário de partilha de responsabilidades, metas diferenciadas para cada um dos seus estados-membro, pretendendo reduzir as emissões de GEE em mais de 1% por ano, de 2012 a 2020). Portugal compromete-se em limitar o aumento das suas emissões de GEE em 27%, no período 2008-2012, relativamente às emissões de 1990.

O Protocolo estabelece normas de monitorização das emissões e confirmação das reduções, para que os resultados apresentados pelos diferentes países sejam credíveis e comparáveis. Com esse objectivo, Portugal aprova o Programa Nacional para as Alterações Climáticas em 2004 (PNAC 2004).

²² Citado por Al Gore (2006), o Secretário-geral das Nações Unidas, Kofi Annan, referiu sobre o Protocolo de Montreal que seria “talvez o acordo internacional de maior sucesso, até hoje”. De facto, como refere Al Gore (2006), desde 1987 que os níveis mais críticos dos CFC e dos compostos relacionados declinaram e estabilizaram.

²³ Consideram-se gases com efeito estufa (GEE), o Dióxido de carbono (CO₂), o Metano (CH₄), o Óxido nitroso (N₂O), os Hidrofluorcarbonos (HFCs), os Perfluorcarbonos (PFCs), o Hexafluoreto de enxofre (SF₆).

Como consequência da aplicação do PNAC 2004 e com o objectivo de racionalizar os consumos energéticos dos edifícios, são publicados os Decretos-Lei n.º 78, 79 e 80/2006, em 4 de Abril, visando a eficiência energética nos edifícios e contrariando a tendência revelada no relatório de Stern (2007), onde se prevê um crescimento da emissão dos GEE, sobretudo do dióxido de carbono, com um aumento de 70% até 2030 e de 40% até 2050.

As alterações climáticas impulsionadas pelo aquecimento global, estão a provocar transformações violentas, com trágicos efeitos pelo mundo inteiro: o degelo dos glaciares, a subida do nível da água do mar, os furacões e os tornados, que têm aumentado em quantidade e em intensidade com consequências devastadoras, as cheias, as secas e as deslocações de insectos, vírus e bactérias para latitudes até à pouco tempo inacessíveis por falta de temperatura.

De acordo com Gore (2006), “cada um de nós é uma causa do aquecimento global, mas cada um de nós pode tornar-se, também, parte da solução. Nas decisões que tomamos quanto ao que compramos, à quantidade de electricidade que consumimos e à forma como vivemos as nossas vidas. Podemos fazer opções que reduzam a zero as emissões de carbono” e dos restantes GEE.

Com excepção dos EUA e Canadá, até 2009 ratificaram o Tratado de Quioto 179 países. Portugal encontra-se entre os países pioneiros, convocando-nos a todos para a imperiosa cruzada de corresponder aos desígnios nacionais e internacionais de participar activamente no combate às causas das alterações climáticas, o que conduz necessariamente a uma nova forma de entender a Arquitectura à luz da sustentabilidade.

2.6.1. Sustentabilidade em arquitectura

As recomendações do arquitecto e engenheiro romano Vitruvius, escritas no século I a.C. Maciel (2009), correspondem aos primeiros testemunhos na civilização ocidental, respeitantes à relação da massa edificada, artificial, com o meio envolvente natural, sobre a implantação, a orientação e a iluminação natural, Paulo (2009). A escolha do lugar, para edificação de um novo núcleo urbano revestia-se da maior importância, considerando as componentes geográficas: da estratégia, da geologia, do solo, da rede hidrográfica, as componentes ambientais e climáticas: regime de ventos e exposição solar assim como do ordenamento produtivo do território envolvente. Neste processo centrado no Homem, a natureza era encarada como um manancial de recursos, com o objectivo de satisfazer as necessidades humanas.

Estes processos, segundo Paulo (2009), foram sendo replicados com maior ou menor sucesso durante o Império Romano.

A massa edificada da cidade medieval, organicamente construída, era envolvida por um anel produtivo rural. O fenómeno urbano medieval baseava-se na manutenção e não no crescimento programado da malha urbana.

No Renascimento, a urbe tenta retomar os modelos clássicos de planificação coordenada com os recursos, a abertura a novos mercados e o início do fenómeno da globalização levam a um aumento da pressão sobre o meio ambiente e os recursos naturais. É deste modo que, no século XIX se atinge o limite e as estruturas urbanas deixam de proporcionar as condições de habitabilidade adequada no seio das cidades industriais, insalubres e poluídas a que responde a nova tendência Higienista.

Esta tendência associada a um novo conceito de preservação da natureza e de habitar urbano gera o movimento da Cidade Bela em que a natureza passa a ser tida como um recurso, um bem protegido que aguarda ser apropriada pelo Homem com o objectivo de melhorar a sua qualidade de vida e saúde mental. A natureza passou a fazer parte da cidade que ou rodeava, ou se centrava em parques, conforme Paulo (2009).

É adoptada a cultura do termalismo, surgem os primeiros movimentos turísticos, os sanatórios, o turismo de saúde, o montanhismo e a busca de ar puro.

No século XX o Movimento Moderno considera a natureza numa relação Gestáltica de figura-fundo entre o construído e as zonas verdes. Na *Ville Radieuse*, Le Corbusier pontua as tipologias funcionais sobre um “tapete” verde destinado a proporcionar uma relação de bem-estar dos seus habitantes com a cidade.

A consciência de que a energia nuclear não era a solução ideal, incentivou a procura de outras fontes de energia renováveis como a solar, eólica, das marés ou biológica. A quebra de confiança na ciência, como resposta universal aos problemas do Homem na década de 60, associada com as transformações sociais e filosóficas, influenciam toda a sociedade e origina o “Ideal Verde”, enquadrado na natureza e por influência das culturas e filosofias orientais, onde a harmonia com a natureza é essencial para o equilíbrio do ser humano e para o equilíbrio cósmico.

O termo Ecologia, vulgarizado pelos meios de comunicação, despertou a consciência da sociedade sobre a fragilidade do Planeta. Paolo Soleri aglutina as palavras arquitectura e ecologia originando a *arcologia*, cujos princípios aplicou na “Cidade experimental” de Arcosanti, iniciada em 1970, no deserto do Arizona, EUA, onde se advoga o uso de energia solar e o abandono do veículo motorizado individual.

A publicação do Relatório de Brundtland²⁴ (1987), onde se defende a necessidade de um desenvolvimento sustentável, em que é necessária uma protecção do ambiente a longo prazo para que este, por sua vez, permita por si próprio, o desenvolvimento económico, isto é, “o desenvolvimento que satisfaz as necessidades presentes, sem comprometer a capacidade das gerações futuras de suprir as suas próprias necessidades”, gera uma acesa discussão que culmina com a realização da primeira Cimeira Mundial sobre o Ambiente²⁵, no Rio de Janeiro em 1992, com o objectivo de traçar as iniciativas de desenvolvimento e gestão com base em “comunidades humanas sustentadas” eco-comunidades, eco-cidades, eco-polis, como refere Paulo (2009).

É com este ambiente cultural que se desenvolve a prática da arquitectura assente nas necessidades do Homem, com respeito pela sua cultura e habitat.

2.7. Conclusão

Em todo o mundo é reconhecida a importância da reabilitação do parque habitacional. Na Europa a reabilitação já representa cerca de 40% da indústria da construção e é actualmente incontornável, importando preservar o edificado, trazendo ao presente as memórias do passado, dando deste modo, verdade ao presente e assegurando o caminho do futuro.

Com origem nos conceitos de conservação e no restauro, também eles com diversas fases evolutivas ao longo do tempo, denotam a preocupação do Homem em preservar os seus valores e a sua História através do seu edificado até ao tempo presente. Refira-se que, em Portugal, já no século XII e seguintes se observaram cuidados com a preservação de pré-existências, Soromenho e Silva (1993).

O conceito e a função do Hotel tem também evoluído (paralelamente ao turismo de que é suporte), desde o seu aparecimento com os Romanos a instalarem termas nas rotas comerciais, para acolher os viajantes das caravanas, as abadias e os mosteiros a alojarem os peregrinos, as estalagens e os albergues a receberem os leigos, passando pelo aparecimento dos primeiros hotéis, em Inglaterra e nos Estados Unidos da América, com funções similares às que conhecemos na actualidade, impulsionados pela Revolução Industrial, até à construção do hotel Ritz, primeiro hotel moderno construído em Paris. A partir desta altura e a seguir à II Grande Guerra observa-se um crescimento do turismo e da sua qualidade como resposta às exigências. Esta evolução e o crescimento do número de hotéis, tem vindo a acontecer desde o período pós-Revolução Industrial, de um modo mais ou menos acentuado, até aos nossos dias.

²⁴ O Relatório Brundtland, designado por Nosso Futuro Comum foi publicado em 1987 pela Comissão Mundial do Meio Ambiente e do Desenvolvimento.

²⁵ Designada Conferência das Nações Unidas para o Meio Ambiente e o Desenvolvimento.

O cuidado e o rigor com que Fernando Távora reabilitou o convento de Santa Marinha da Costa para pousada e Nuno Leónidas/Digo Rosa reabilitou um edifício pombalino, descaracterizado pela adequação sistemática a novos usos, para hotel é compreensível numa altura em que a reabilitação está na ordem do dia, o turismo corresponde com significativa expressão no conjunto das actividades económicas e a hotelaria representa uma indústria de sucesso.

No primeiro caso houve o cuidado de continuar e inovar, para contribuir na prossecução da vida do edifício, conservando e reafirmando os seus espaços mais significativos. Houve a necessidade de aceder ao conhecimento científico da evolução e dos seus valores através da Arqueologia e da História permitindo uma relação simbiótica entre velho e novo, numa aferição da actualidade, que informa o projecto de arquitectura pela história sedimentada no edifício e revelada pela arqueologia ao longo do processo construtivo. Fernando Távora teve também o cuidado de manter os materiais e de secundarizar o novo corpo, localizando-o assumidamente em plano inferior relativamente ao monumento existente e de recuperar os jardins e a mata.

No segundo caso observou-se a confluência de interesses na mesma solução, i) a defesa do património, ii) a opção mais vantajosa economicamente, iii) aprovação pelo dono da obra e iv) dos projectistas, no uso da madeira como material estrutural. Tratando-se de uma solução prática, e consequentemente económica, a reabilitação do Hotel do Bairro Alto, veio demonstrar que o uso da madeira na reabilitação integral das estruturas de edifícios antigos é viável, pelo que se dispensa o recurso a outros materiais mais intrusivos, com custos de aplicação e ambientais mais elevados.

A reabilitação do antigo edifício para Hotel de Charme do Bairro Alto, assente numa solução simples, recorrendo fundamentalmente à madeira, recuperando-a do passado para lhe conferir presença no futuro, em que a mais-valia patrimonial corresponde, até ver, a um saldo positivo e corresponde à aplicação de uma boa prática susceptível de servir de referência para futuras reabilitações de edifícios antigos, como é o caso do Palácio da Quinta da Graça.

Importa também responder às actuais preocupações ambientais, participando na redução das emissões de gases com efeito de estufa para a atmosfera, criando as condições necessárias para tornar sustentáveis os edifícios durante o uso, em particular aqueles que funcionam ininterrupta e intensivamente durante toda a sua existência, como é o caso dos hotéis. Também no acto da reabilitação deve existir a preocupação de recuperar e empregar materiais pouco intrusivos com baixo impacto ambiental. Tanto quanto possível os novos materiais devem ser autóctones e recicláveis.

A escolha dos equipamentos deve também ter em conta o seu baixo consumo e a máxima durabilidade (classe A) para rentabilizar a operação e participar na redução das emissões de dióxido de carbono e consequentemente na protecção do ambiente e na economia.

3. QUINTA DA GRAÇA

3.1. Introdução

A Quinta da Graça, pertencente à freguesia da Cruz Quebrada - Dafundo e ao concelho de Oeiras, localiza-se na margem Nascente do rio Jamor, Figura 3.1, entre o Complexo Desportivo do Jamor e a Faculdade de Motricidade Humana que tem a administração do que resta da Quinta.

Com a expropriação da Quinta da Graça na década de trinta, esta foi sendo reduzida nos seus espaços para dar lugar a equipamentos necessários ao crescimento do Estádio Nacional, hoje designado de Complexo Desportivo do Jamor. Actualmente, resta-lhe uma área de aproximadamente 18 hectares que se estende em patamares na encosta voltada para o rio Jamor, limitada por duas estradas. No plano inferior, a estrada existente não tem saída, funciona como caminho pedonal e no plano superior encontra-se a estrada da Costa que liga a Cruz Quebrada a Linda a Pastora.



Figura 3.1- Localização da Quinta da Graça.

3.2. Origem da Quinta da Graça

O palácio da Quinta da Graça data de 1860, conforme consta na inscrição sobre a porta central no seu alçado principal. De acordo com Figueira (1865), o senhor João José Machado era o dono da Quinta da Graça, *digna d'esse nome pela formosura do palácio, um dos mais ricos nos arredores de Lisboa, e beleza da quinta, de bons arvoredos, jardim, estufa, lagos, pomares, tudo tratado com exemplar esmero.*

Na parede de sustentação do tanque, voltada a poente, pode observar-se uma lápide com a inscrição de 1854 e o monograma *JJM* visível na Figura 3.2 e no Anexo I onde se apresentam alguns dos documentos recolhidos durante a investigação.



Figura 3.2– Lápide com a data e monograma.

Esta quinta em que havia uma ermida dedicada à Nossa Senhora da Graça, e de que o sr. Machado conserva um grande quadro dos Magos, de bastante merecimento, pertencia antigamente aos graciosos, que ali vinham residir no verão, e em cuja ermida bispos d'aquela ordem muitas vezes chrismmam, Figueira (1865 antes da lei da dissolução das Ordens Religiosas, com a qual os ricos da época beneficiaram muito, comprando ao Estado o que este apreendia segundo Monteiro (1963) (p. 183).

Sobre a construção do edifício apresenta-se um excerto do testemunho de Gomes (2006) *o Palácio foi construído sobre um Convento de Frades Franciscanos, nome dado aos Eremitas da Ordem de Santo Agostinho – os Agostinhos descalços – existentes em Portugal desde o século XII. Deixada pelos Frades, existia uma Capela dedicada à N.ª S.ª da Graça, que ficou encaixada no Palácio, com admiráveis vitrais, mármore, frescos, tectos pintados e belas telas, sendo de destacar um valioso quadro dos magos.*

A construção do magnífico conjunto de Palácio e Quinta, no século XVIII, é atribuído ao proprietário José Manuel Machado que foi armador marítimo, com escritórios em Lisboa, Cádiz e S. Salvador da Baía.

Da capela conhece-se uma fotografia obtida antes do incêndio em 1993. O tecto representa em baixo-relevo imagens onde se destaca a Nossa Senhora da Graça em estuque, Figura 3.3.



Fonte: <http://oerascmhistoria.blogspot.com/2009/12/quinta-da-graca-cruz-quebrada.html>

Figura 3.3– Tecto da capela do palácio da Quinta da Graça.

Na Figura 3.4 apresenta-se a vista a Nascente da Quinta da Graça onde é visível a fachada do palácio e o jardim formal.



Fonte: Plano de salvaguarda Plano Salvaguarda do Património Construído e Ambiental do Concelho Oeiras

Figura 3.4– Vista a Nascente da Quinta da Graça e palácio: jardim formal».

Como refere Gomes (2006), *A marca do homem do mar está bem patente na muralha do lado Norte do edifício representando a proa de um navio*, e se observa na Figura 3.5.

O Palácio, Quinta e terrenos envolventes foram expropriados na década de trinta do século passado, quando da construção do Estádio Nacional.



Fonte: Gilberto Monteiro, O sítio da Cruz Quebrada

Figura 3.5 – Vista a Norte da Quinta da Graça e palácio: arborização, nora e «proa de navio».

Como síntese da história da quinta e conforme Soares (1994), parece não haver dúvidas de que o palácio foi construído sobre um convento de frades, também utilizado como estância de repouso e convalescença de altos dignitários da igreja, que ali passavam os meses de verão. Os frades, designados de gracianos, pertenciam à Ordem de Santo Agostinho, os agostinhos descalços, implantada em Portugal desde o século XIII, edificaram junto ao convento uma ermida dedicada a Nossa Senhora da Graça, cujo valioso legado transitou para a capela oitocentista, encaixada no interior do palácio, e admirada pela beleza da sua concepção e qualidade dos vitrais, mármore, frescos, tectos pintados e boas telas, que ainda hoje se conservam na pose da família.

Esta quinta foi importante pelo porte do seu palácio e pela sua localização na encosta, dominando um vasto horizonte debruçado sobre o vale do rio Jamor, *o jardim adapta-se ao terreno, seguindo o modelo italiano, e divide-se em terraços*, Leite (1995) p 217, rodeado de ricos pomares e arvoredos, de jardins de elegante desenho, com grandes ruas de buxo ladeadas de esculturas, estufas, lagos e canteiros floridos. Tirou-se partido decorativo das noras, Figura 3.5, dos sistemas de caleiras a céu aberto e dos tanques, Leite (1995) p 208.

A marca do rico armador José Manuel Machado estaria firmada no lado Norte do edifício, sugerindo uma quilha de navio. Mas, um dia, “ceci tuera cela²⁶” outra tempestade social modifica tudo outra vez, e a quinta, o palácio e os jardins foram expropriados em favor do empório da Educação Física, o Estádio Nacional visível no canto superior esquerdo da Figura 3.6 e no lado direito a Quinta da Graça e os seus jardins.

²⁶“Isto matará aquilo” tradução do autor.



Fonte: Gilberto Monteiro, O sítio da Cruz Quebrada

Figura 3.6 – Estádio Nacional, envolvente e Quinta da Graça (anos 40).

Muito do seu esplendor foi sendo apagado com a expropriação levada a cabo em 1936, para construção do Estádio Nacional inaugurado em 1944.

As velhas quintas diluíram-se na florestação e a de S. José nem sequer a terra e o local resistiram, tal foi a violenta obra das máquinas escavadoras, as «bulldozers» quando da construção do Estádio, Monteiro (1963) (p. 30). O palácio da Quinta foi transformado em serviços administrativos do Estádio Nacional e recepção de hóspedes da M.P.²⁷, Monteiro (1963) (p. 185). O Jamor continua a correr, agora canalizado, refrescando o subsolo onde vegetam os últimos exemplares do que foi o laranjal da Quinta da Graça. Quando ele seguia as leis da hidrografia, estes terrenos constituíam o seu esteiro; as obras do Estado metamorfosearam tudo. Estes terrenos baixos estão hoje aproveitados para campos de «football» e atletismo, para treinos e exibições de menor importância, Monteiro (1963) (p.31).

A descaracterização motivada pelas novas funções e pela agressiva utilização dos espaços envolventes foram fatais à fisionomia original da quinta e do palácio, que passou a pertencer, sucessivamente, ao Instituto do Desporto (INDESP) e à Universidade Técnica de Lisboa, que aí instalou alguns serviços da Faculdade de Motricidade Humana, como refere Soares (1994) (p.81), Figura 3.7.

²⁷ Mocidade Portuguesa, nota do autor.



Fonte: <http://ocirascomhistoria.blogspot.com/2009/12/quinta-da-graca-cruz-quebrada.html>

Figura 3.7-Fachada Nascente, voltada para o pátio de honra.

Os terrenos da quinta da Graça foram cedidos aos funcionários do Estádio Nacional, tendo cada um uma pequena parcela para o cultivo de hortícolas para autoconsumo. Os instrumentos agrícolas eram manuais. A água para a rega era retirada do rio, na altura intensamente poluído, por meio de motores. De acordo com Monteiro (1987) (p. 27), nesta altura havia ainda uma estufa com flores na quinta.

Finalmente o violento incêndio em 1993 transformou em cinzas o que restava do palácio da Quinta da Graça e da sua capela, restando apenas as fachadas de pé.

O edifício actual, em ruína, tem as marcas das obras oitocentistas – por certo quando pertencia ao armador Machado, que lhe construiu uma simbólica «proa» de navio no terraço do lado Norte, impressionando ainda hoje, como refere Fernandes (1996) (p. 108) e se pode reconhecer na Figura 3.8.



Figura 3.8 - Vista a Norte da Quinta da Graça: nora e «proa de navio».

A mais recente intervenção na Quinta da Graça mutilou-lhe a alameda do acesso a Norte, como se pode observar na imagem aérea, obtida durante as obras de construção do Centro de Alto Rendimento do Ténis, exibida na Figura 3.9, onde é patente a demolição de uma plataforma, destruindo o caminho alinhado, de acesso pelo lado Norte e o que parece ter sido um grande tanque de recreio visível no centro da imagem.



Figura 3.9– Obras demolição do acesso Norte à Quinta da Graça.

3.3. Estado actual da Quinta da Graça

A Quinta da Graça encontra-se actualmente numa situação de agressão permanente não resistindo às consecutivas amputações dos seus espaços, à construção na sua envolvente, secundarizando-a, nem à insuficiente manutenção do coberto vegetal, evidente na parte Sul da quinta, onde as árvores e arbustos crescem aleatoriamente. Estes e outros factos que adiante se revelarão, encontram-se ilustrados no levantamento fotográfico do Anexo II e no mapa de anomalias do Anexo III. Estas situações foram observadas e documentadas durante diversas reuniões efectuadas no local com os especialistas, Professor Doutor João Vieira Caldas, o Arquitecto Paisagista Rodrigo Dias e pelo Sr. Duque que zela pela ruína e me conduziu através de uma visita guiada pelo tempo passado e pela ruína. Do mesmo modo, também me auxiliaram no entendimento do actual estado da Quinta da Graça os dois presidentes da Faculdade de Motricidade Humana e os seus colaboradores e os técnicos da Câmara Municipal de Oeiras e do Instituto do Desporto que me prestaram esclarecimentos relativos á evolução da Quinta até aos nossos dias.

3.3.1. Os percursos de acesso

A aproximação ao palácio pelo caminho que dá acesso à entrada principal e ao pátio de honra do palácio da Quinta da Graça não tem a grandiosidade de outrora por diversos motivos, de que citamos seguidamente os principais.

Um dos motivos deve-se à construção que, pouco atenta à condição da quinta, foi secundarizando e ocultando aquela que terá sido, durante o percurso de aproximação, uma visão reveladora da beleza do palácio.

Outro motivo prende-se com a ocultação do palácio da Quinta da Graça e dos seus jardins, causada pela distribuição aleatória das árvores e pelos edifícios que foram sendo acrescentados sem os contemplar, como é evidente nas Figuras 3.10 e 3.11.



Figura 3.10 – Palácio ocultado.



Figura 3.11 – Palácio e entrada atrás do edifício.

Os dois edifícios que se observam nas Figuras 3.10 e 3.11 foram construídos posteriormente. O da direita, foi construído depois de 1916, altura em que foi pedida a licença de construção à Câmara Municipal de Oeiras, como se mostra no excerto do desenho da Figura 3.12 e com mais detalhe no Anexo I, documento 7. O primeiro edifício, localizado junto à estrada, que embora não obstaculize a visão do palácio, localizado no lado oposto, com a entrada voltada para o largo (átrio de entrada no pátio de honra), representado na parte inferior esquerda da Figura 3.10, foi o início de uma sucessão de construções para instalações do ISEF²⁸ actual FMH²⁹.

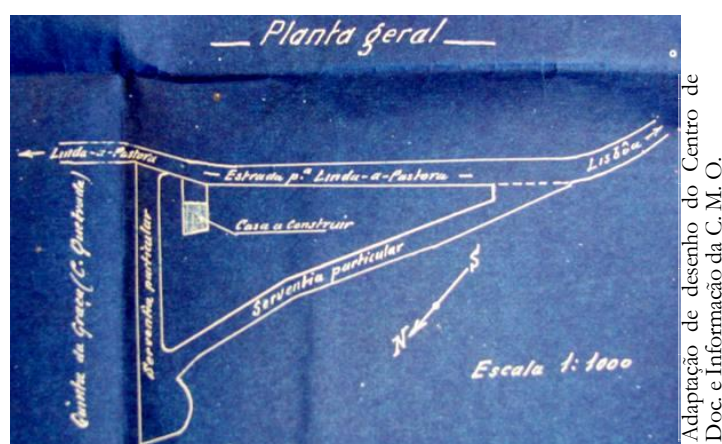


Figura 3.12– Excerto do desenho com a localização da casa a construir (1916).

²⁸ Instituto Superior de Educação Física.

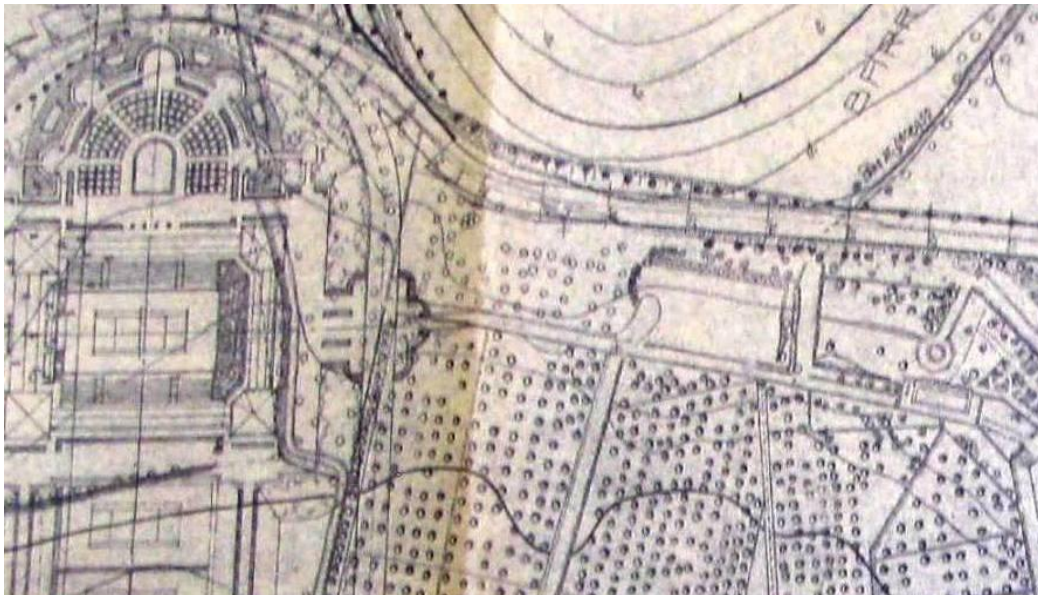
²⁹ Faculdade de Motricidade Humana.

Contrariamente à construção acima referida, a segunda construção, pintada a cor-de-rosa num tom mais claro que a anterior, Figura 3.13, posteriormente construída ao seu lado, oculta quase totalmente o palácio e o jardim, permitindo ver apenas o portão de acesso ao pátio de honra, à esquerda da imagem.



Figura 3.13— Localização das casas acrescentadas e do portão de acesso ao pátio de honra à esquerda.

A aproximação à Quinta da Graça pelo lado Norte, feita através da estrada da Costa, no sentido da Cruz Quebrada, deixou de se fazer pelo caminho em linha recta que conduzia ao palácio exibindo a imponente construção, protegida pelos muros da sugestiva “proa”. A criação do alinhamento das entradas da praça Sul do Ténis e a da Quinta em 1941 levou a que a recta de acesso à quinta fosse deslocada criando uma curva no seu caminho de acesso, como se pode observar na Figura 3.14.



Adaptação de desenho do Arquivo
do Complexo Desportivo do Jamor

Figura 3.14— Realinhamento do caminho de acesso à Quinta da Graça.

A sobreposição da antiga planta topográfica com uma imagem actual, Figura 3.15, mostra um caminho tortuoso que contorna o corpo do novo edifício, que alberga o Centro de Alto Rendimento

do Ténis, inaugurado em finais de 2008, e que mais uma vez impede uma visão franca e aberta da Quinta da Graça.



Figura 3.15– Novo desalinho do caminho de acesso à Quinta da Graça.

Como referido anteriormente, a secundarização do palácio da Quinta da Graça é bem patente na Figura 3.16, em que a localização do novo edifício (visível no canto inferior direito da imagem) impõe uma forte presença da cobertura anulando a vista do palácio.



Figura 3.16– Praça Sul do Ténis e entrada e caminho da Quinta.

A abordagem pelo lado Nascente da quinta é feita através de um estreito passeio que a delimita e a separa da estrada que liga a Cruz Quebrada a Linda-a-Pastora. Por este passeio acede-se ao portão, que se abre para o caminho debruado a buxo e atravessa o jardim que conduz à dupla escadaria curva de acesso ao piso nobre do palácio, como se pode reconhecer na Figura 3.17. Este é, de acordo com a informação disponível, outrora vedado por um muro opaco, como refere

Monteiro (1963) (p. 71), o único limite da quinta que permanece desde a sua fundação e que actualmente é limitado por uma vedação de arame.



Figura 3.17– Portão de entrada e caminho de acesso ao palácio.

Enquanto se avança pelo lado de fora é possível sentir o cheiro das flores das laranjeiras que restam, o cheiro a buxo e dos cachos de flores das glicínias e observar a ruína que ainda assim se mostra imponente, Figura 3.18.



Figura 3.18– Palácio visto da estrada a Nascente.

As vistas do lado Poente permanecem bastante alteradas. Foram retiradas as hortas e as habitações que outrora terão existido nos baixios do rio Jamor, Monteiro (1987) (p. 27), e que foram cultivadas pelos funcionários do Estádio Nacional até à construção dos equipamentos que existem actualmente: campos de futebol e de tiro ao arco, Figura 3.19.

É perceptível a intenção de colocar o novo edifício num plano superior (Figura 3.19) *de modo a que, na sua posição topográfica como na função mental, presida a todo o conjunto do Estádio Nacional*, Monteiro (1963) (p. 31). Apesar desta intenção, ainda hoje, o volume da ruína do palácio permanece imponente na paisagem.



Figura 3.19– Ruína do Palácio e Faculdade de Motricidade Humana, vistos do rio Jamor.

O descontrolo no crescimento e plantação de árvores, que invadiram os caminhos e ocultaram as vistas e a imponência do palácio da Quinta implantado na encosta, quando se faz o percurso de aproximação, vindos da Cruz Quebrada pela estrada da Costa, não permite dar a visibilidade que a Quinta da Graça merece.

3.3.2. A Vegetação

A vegetação que outrora envolvia a Quinta da Graça, e que alguns autores referem ter chegado até ao rio Jamor, é patente na planta que continha os novos arranjos do Estádio Nacional, preservando o extenso laranjal a Poente da casa, Figura 3.20. Actualmente não resta nada, com excepção de meia dúzia de laranjeiras plantadas em torno do Centro de Alto Rendimento do Ténis.



Figura 3.20– Localização do pomar de laranjas.

A vegetação do jardim formal da Quinta e os caminhos em buxo têm sido objecto de manutenção regular. As duas grandes araucárias com alturas diferentes, devido a um raio que amputou uma delas, e as glicínias vão resistindo, Figura 3.21, juntamente com algumas laranjeiras que persistem em florir e perfumar a quinta.



Figura 3.21– Palácio da Quinta da Graça: jardim formal.

Manter viçosa toda esta vegetação pressupunha o recurso a grandes quantidades de água que era recolhida, armazenada e conduzida através de um grande sistema de rega, também utilizado para fins lúdicos dos seus utilizadores, de que resistiram até hoje alguns elementos como se ilustra nas imagens das Figura 3.22 a 3.27.

Na imagem da Figura 3.25 pode ver-se em primeiro plano o tanque, em segundo plano a nora e atrás desta, no terceiro plano uma estrutura que poderá ser o resto de uma “casa de fresco”, com duas entradas nos topos, estando uma emparedada e a outra gradeada não permitindo o acesso ao seu interior³⁰. À sua frente encontra-se o que parece ter sido um grande tanque de armazenamento de água e de lazer, destruído durante as obras de construção do Centro de Alto Rendimento do Ténis, como se mostrou na Figura 3.9.



Figura 3.22 – Levadas de água.



Figura 3.23 – Sistemas de recolha e levadas de água.



Figura 3.24 – Tanque e bica de água.

³⁰ A origem e função deste equipamento carecem de investigação.



Figura 3.25 – Tanque, nora e (casa de fresco?).



Figura 3.26 – Mina (1832).



Figura 3.27 – Pequeno tanque de água.

Adjacente ao grande tanque encontra-se a presumível casa de fresco como se depreende da enorme construção semi-enterrada no topo Norte da Quinta e que terá tido duas entradas nos topos como se observa nas Figura 3.28 a Figura 3.30.



Figura 3.28 – Porta Norte entaipada



Figura 3.29 – Eventual Casa de fresco.

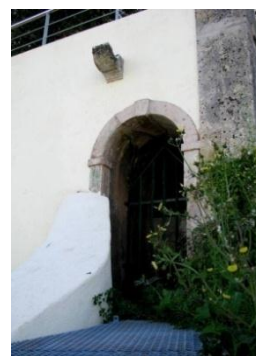


Figura 3.30 – Porta Sul gradeada.

Porém não é possível neste momento confirmar tratar-se de uma casa de fresco por falta de evidências, quer nas obras consultadas quer localmente por a porta se encontrar com grades aparafusadas nas paredes e por não ser possível entrar para observar o seu interior.

Nas zonas de trabalho existem também tanques de água: um no átrio de entrada para bebedouro dos cavalos, que puxavam as carruagens, e outro no lado Norte da quinta para lavagens de roupa como se ilustram nas Figuras 3.31 e 3.32.



Figura 3.31 – Bebedouro de animais.



Figura 3.32 – Tanque de lavagem.

Todos estes equipamentos estariam ligados por levadas de água à vista (Figuras 3.22 a 3.24) e por tubagem enterrada só possíveis de localizar através de escavações de sondagem.

A vegetação que actualmente existe na Quinta da Graça não corresponde à que existiria na altura em que a quinta foi expropriada. Grande parte das árvores existentes nasceu fruto do acaso, semeadas pelos animais (sementes largadas por pássaros) e cresceram em locais inapropriados por descuido dos seus zeladores. Desta forma, algumas das árvores encontram-se no meio de passagens, Figura 3.33, e na entrada principal da quinta, ocultando a sua visibilidade nos percursos de aproximação do caminho de acesso principal do palácio, Figura 3.34.



Figura 3.33 – Escada a Norte do palácio.



Figura 3.34 – Acesso principal ao palácio.

A vegetação composta por árvores e arbustos corresponde a elementos indispensáveis e caracterizadores de uma quinta. A Quinta da Graça possui ainda alguns exemplares dignos de referência e exibidos na Figura 3.35, de onde se realça: 1) Araucária, 2) Dragoeiro, 3) Glicínia, 4) Magnólia, 5) Laranjeira, 6) Oliveira, 7) Lodão, 8) Freixo e 9) Buxo, 10) Euonymus japonicus, 11) Pinheiro, 12) Cipreste, entre outras.

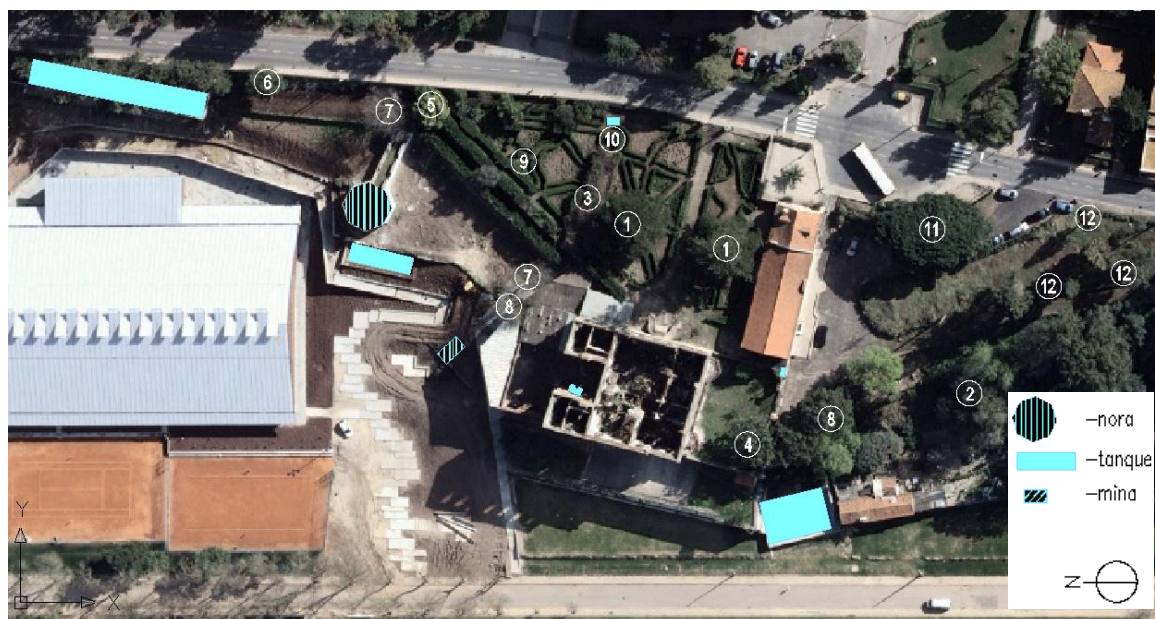


Figura 3.35 – Localização de árvores, arbustos e equipamentos de água.

Os dragoeiros, muito apreciados como plantas ornamentais para jardins pelo seu exotismo, encontram-se no plano inferior ao lado do caminho de acesso à entrada principal na quinta, Figura 3.36. À direita do palácio a pontuar o jardim formal, duas araucárias revelam toda a imponência como se pode observar na Figura 3.21. O buxo é aparado para formar os caminhos do jardim. O caramanchão de glicínias cria uma zona de estar agradável como se pode constatar na Figura 3.37.



Figura 3.36 – Dragoeiros.



Figura 3.37 – Caramanchão de glicínias.

3.3.3. O palácio da Quinta da Graça

A situação em que se encontra o palácio, sobretudo desde o incêndio a que foi sujeito em 1993, Figura 3.38 e Figura 3.39, prenuncia um desfecho dramático.

A falta de uma solução exequível e a rápida degradação a que tem estado sujeito, cria um sério risco de as paredes exteriores do palácio caírem, apagando a memória e desvalorizando o que resta e que confere, ainda, alguma unidade à quinta.



Figura 3.38– Alçado principal varanda sobre Bay Door.



Figura 3.39– Ruína do palácio da Quinta da Graça.

A depreciação do palácio é perceptível através do modo displicente como têm vindo a ser justapostos corpos abarracados aos alçados, designadamente o acrescento no alçado Nascente voltado para o jardim formal do palácio, Figura 3.40, destinado a arrumos de equipamento desportivo e no alçado Poente do palácio, voltado para o rio Jamor, Figura 3.41, o acrescento destinado a arrumo de material do bar que funcionou na cave do palácio.



Figura 3.40– Acréscento ao palácio: alçado Nascente.



Figura 3.41– Acréscento ao palácio: alçado poente.

O interior do palácio foi sendo também sujeito a obras de adaptação às funções que foi tendo desde a sua expropriação para o Estádio Nacional. As mais significativas foram as obras de adaptação para receber os retornados das ex-colónias, que obrigaram à redistribuição de espaços para criação de alojamentos e instalações sanitárias para albergar uma pequena parte das famílias e um posto clínico, assim como todo o apoio logístico para a alimentação e higiene de um numeroso grupo de pessoas que foram alojadas em tendas montadas na envolvente da quinta e aí viveram durante um longo período e que, de acordo com fontes verbais, foram destruindo accidental ou intencionalmente³¹ o património, como terá sido o caso dos vitrais das *Bay-doors* da entrada, Figura 3.42, com a representação simbólica do *yin e yang* da cultura chinesa.

³¹ Como refere o Sr. Duque, que ainda hoje permanece o fiel guardião da ruína do palácio da Quinta da Graça e que me guiou pelo meio dos escombros da periclitante ruína.



Figura 3.42– Vitrais de uma Bay-door da entrada.

A esta evidente destruição não terá, também, sido alheio o violento incêndio que deflagrou no Verão de 1993.

Após este incêndio, do interior do palácio nada resta, Figura 3.43. A capela que terá ocupado um compartimento do palácio, com acesso directo pela *Bay-Door* do lado esquerdo na entrada principal, ficou irremediavelmente perdida.



Figura 3.43– Ruína do palácio da Quinta da Graça: interior voltado a Sul.

Os pavimentos e tectos ficaram completamente destruídos ou danificados pelo incêndio, como é patente na Figura 3.44.



Figura 3.44– Pavimentos, vigas e tectos queimados.

A maior parte das paredes construídas em tabique ou taipa caíram ou estão em ruína, restando apenas as paredes que foram construídas em betão e as paredes resistentes, Figura 3.45 e Figura 3.46.



Figura 3.45– Paredes de gaiola e tabique em ruína.

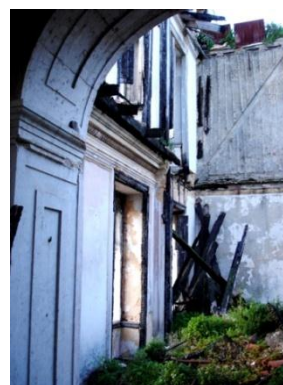


Figura 3.46– Paredes acrescentadas em betão e resistentes no Rés-do-chão.

A sua resistência é devida não só à qualidade dos materiais empregues mas também à sua robustez como se pode observar na forma da parede em contínuo contraforte e ao seu embasamento, Figura 3.47, e o reforço do cunhal do edifício com pilastras em pedra calcária, Figura 3.48.



Figura 3.47– Entrada do Rés-do-chão: parede em contraforte.



Figura 3.48– Pilastras a reforçar o cunhal.

As caixilharias dos vãos de janela, da quase totalidade do edifício, ficaram totalmente destruídas, ou irrecuperavelmente danificadas, como é patente na Figura 3.49 obtida no interior do edifício.



Figura 3.49– Vãos de janela.

3.3.4. Caracterização física

3.3.4.1. Relevo

Devido à proximidade do rio Tejo, a Cruz Quebrada apresenta valores altimétricos baixos. Os valores mais baixos encontram-se ao longo da linha de costa, prolongando-se para o interior pelos vales das ribeiras e rios que atravessam o concelho de Oeiras³².

O rio do Jamor tem a sua Nascente na serra da Carregueira e desagua no Tejo. No seu percurso, construído ao longo dos tempos, foi definindo um vale, por vezes com um traçado sinuoso e profundo, constituindo um elemento estruturante da paisagem.

O vale definido pelo rio motivou que a forma do relevo da quinta da Graça apresente declives superiores a 15%, induzindo a necessidade de criação de socacos, em grande parte, nas áreas cultivadas.

Na área de implantação do palácio, este valor é superado, chegando a ser próximos de 30%, tendo havido a necessidade de criar plataformas e de conter as terras com grandes muros de suporte

³² Atlas de Oeiras: Oeiras no início do III Milénio - Oeiras C.M. - Gabinete de Comunicação 2005. p. 55.

que em algumas zonas receberam a configuração de uma enorme proa de navio. Estes muros de suporte protegiam também da erosão os terrenos pelos caudais de cheias frequentes neste rio.

A Quinta da Graça desenvolve-se na encosta Nascente do vale do rio Jamor, entre as cotas altimétricas dos 6 m aos 22 m de altura a partir do nível médio da cota do mar.

3.3.4.2. Clima

O clima da região pode ser classificado como temperado marítimo, caracterizando-se pela presença de quatro estações: o Inverno com temperaturas amenas e alguma pluviosidade, o Verão com temperaturas moderadamente altas, e as estações da Primavera e Outono com o clima mais instável e menos definido.

A precipitação média ronda os 750 mm anuais sendo os meses de Novembro e Dezembro os meses que ultrapassam o valor médio de precipitação de 100 mm e os meses de Julho e Agosto quase não apresentam precipitação média.

As temperaturas mínimas médias do mês mais frio não descem abaixo dos 7°C, enquanto no Verão o mês mais quente, Agosto, as temperaturas máximas oscilam entre os 26°C e os 34°C.

Os ventos marítimos de Noroeste observam-se quase durante todo o ano, com especial incidência nos meses de Verão. A nortada pode fazer-se sentir durante os meses de Verão especialmente nos meses de Julho com ventos na ordem do 16,9 km/h e Agosto com ventos de 17,1 km/h, explicando a amenidade das temperaturas da região.

Relativamente à insolação, pode dizer-se que esta região apresenta valores de insolação mensais em crescendo desde as 119h em Janeiro até ao máximo de 340 h no mês de Julho para voltar a descer até às 97h de insolação no mês de Dezembro, perfazendo as 2590 h anuais de insolação³³.

3.3.4.3. Geologia

Do ponto de vista geológico a região é constituída por uma mancha de Basalto Mesozóico designada por “Complexo Vulcânico de Lisboa”, com intercalações vulcano-sedimentares. Posteriormente, o basalto sofreu uma motorização originando barros castanho-avermelhados, que correspondem a solos extremamente férteis, vocacionados para a agricultura de sequeiro. Em áreas adjacentes ao basalto, e incrustados no manto basáltico, surgem uma série de afloramentos do Mesozóico – Calcários, nomeadamente calcários com rudistas. O fundo dos vales e os leitos de cheia, são constituídos por depósitos de cobertura, férteis aluviões.

³³ Atlas de Oeiras: Oeiras no início do III Milénio - Oeiras C.M. - Gabinete de Comunicação 2005. p.57.

Os solos da região onde se insere a Quinta da Graça correspondem a solos com elevada aptidão agrícola designadamente nas zonas aluvionares, isto é, nos leitos de cheias dos cursos de água³⁴.

3.4. Conclusão

Procedeu-se neste capítulo ao estudo da Quinta da Graça, localizando-a geograficamente e acompanhando a narrativa de existência, desde a sua origem até ao estado actual. Foram reportadas, através de levantamento fotográfico, situações de agressão observadas na Quinta, designadamente de amputações e construções na sua envolvente que secundarizaram o Palácio e acabaram por o reduzir a uma ruína e minorando, consequentemente, o valor patrimonial da Quinta.

A caracterização física, que constitui um ponto de reduto no potencial da quinta face à sua excelente localização, ao seu clima amenizado pela presença de duas grandes superfícies de água (o rio Tejo e o oceano Atlântico) e à fertilidade dos seus solos, incluiu a abordagem respeitante ao relevo, ao clima e à geologia do lugar.

Ficou patente, do estudo e avaliação da Quinta da Graça, que na síntese do diagnóstico conste que a proposta a desenvolver deve enaltecer a revalorização do património existente através da recuperação das estruturas que, funcionando como órgãos de um corpo, constituem a quinta, com o objectivo de preservar a memória patrimonial. Essa preservação pode ser concretizada através de um equipamento que permita desfrutar, por parte da comunidade, do potencial da Quinta face à sua localização geográfica, ao clima, ao relevo e à proximidade das cidades de Lisboa, Oeiras e Cascais, da rede de transportes viários e ferroviários.

Alcança-se deste modo a oportunidade de recuperar um espaço, actualmente centrado numa ruína, votado ao abandono, para a vivência através de uma actividade que acarrete mais valor para o lugar e para a região.

Observou-se que os materiais empregues na construção do Palácio são de tal modo resistentes e de tal qualidade que conseguiram subsistir às agressões do tempo e aos acidentes causados pelo descuido do homem, pelo que devem ser reparados e mantidos.

³⁴ Atlas de Oeiras: Oeiras no início do III Milénio - Oeiras C.M. - Gabinete de Comunicação 2005. p. 59.

4. PROPOSTA DE REABILITAÇÃO DA QUINTA DA GRAÇA

4.1. Introdução

Os critérios que presidiram a elaboração da presente proposta tiveram em conta os valores identitários do património tangível, que inclui a recuperação do edificado sob a forma de construído e o natural sob a forma de coberto arbóreo, composto de árvores e arbustos, ervas e plantas, e intangível que incorpora na Quinta da Graça. A presença dos frades Gracianos, do seu saber fazer, das suas hortas, jardins e pomares, terrenos que por dissolução das Ordens Religiosas, passaram a ser amanhados por mãos leigas e finalmente abandonados após a expropriação da Quinta para o Estádio Nacional. Esta cultura na perspectiva agrícola e social, que com o presente estudo se pretende recuperar e tratar, com o mesmo exemplar esmero como se observou outrora, de modo a tornar esta quinta viável cultural e economicamente, constituindo a todos os níveis uma mais-valia para as populações locais.

A reabilitação da Quinta passa por recuperar as árvores, arbustos e o edificado, existentes na Quinta, passa pela criação de condições de higiene, conforto e segurança para que possa ser habitada. É necessário reconstruir o seu palácio com os materiais mais adequados de modo a não adulterar o seu valor patrimonial e o volume da construção existente desde meados do século XIX. Passa também por recuperar o coberto vegetal composto por pomares de laranjeiras nos terrenos adequados para o efeito e pela recriação das hortas, dos equipamentos de recolha de água, dos cinco tanques existentes com tamanhos e funções diversas e pela recuperação do sistema de rega, de forma a gerar o ambiente que se pretende para Hotel de Charme e para o Complexo Desportivo do Jamor onde está integrado.

Como foi referido, na proposta para a presente dissertação havia que avaliar a hipótese de reabilitar a Quinta para habitação, que face à expropriação em meados da década de 30, Gomes (2006) e ao facto de a quinta estar cedida à Faculdade de Motricidade Humana, não parece viável o seu retorno a habitação, e como refere Paulo (2009) (p. 1) a propósito do património que como resultado das permanentes transformações económicas, sociais e tecnológicas na sociedade, conduzem à rápida desactualização dos produtos, serviços e práticas, pelo que hoje não parece ser viável a ocupação de tão grande terreno por parte de uma família. A pressão imobiliária não o permite hoje, nem o permitiu há cerca de oito décadas de tal modo que a Quinta da Graça, a Quinta do Balteiro, do Rodízio, de S. José e das Biscoiteiras foram retiradas aos seus proprietários para o bem colectivo: a construção do Estádio Nacional, Monteiro (1963).

Por outro lado a quinta da Graça não pode ser readaptada a museu pelo facto de já ter sido em 1982/83 Museu de Antropologia e História das Actividades Corporais, como se pode observar, pelo

excerto do desdobrável da Exposição de 1983 intitulada “Jogos na Sociedade Portuguesa”, na Figura 4.1. No entanto, este museu não teve sucesso, porque um o incêndio em 1993 destruiu a quase totalidade do seu espólio museológico. Importa ainda referir que o Instituto do Desporto de Portugal, I.P. criou o Museu Nacional do Desporto, com sede no Pavilhão Carlos Lopes³⁵ esvaziando o eventual desígnio de reactivar este museu³⁶.

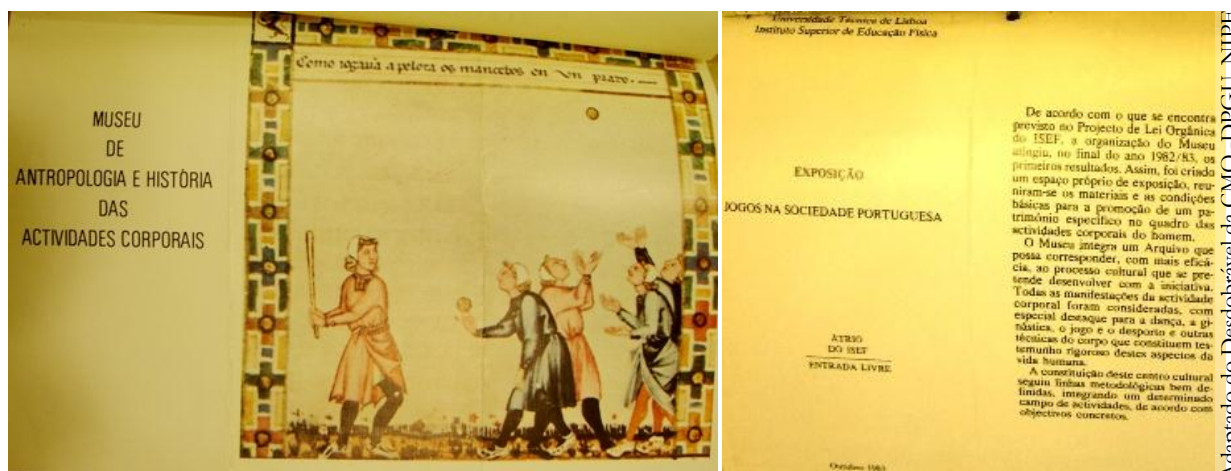


Figura 4.1– Desdobrável “Exposição Jogos na Sociedade Portuguesa” em 1983, (frente e verso).

Deste modo, recuperando uma das primeiras funções da Quinta da Graça que terá sido a de estância de repouso de dignitários da igreja, propomo-nos abordar a solução, na nossa perspectiva mais adequada e viável, através da reabilitação das instalações da quinta da Graça a Hotel de Charme para poder receber professores de outras regiões ou países, convidados a dar aulas ou a participar em palestras, para receber atletas em estágio e treino ou turistas. Propomos a elaborar um programa inspirado em programas seguidos por outros Hotéis de Charme de sucesso, designadamente em Pousadas.

A proposta que aqui se apresenta foi desenvolvida a partir do que resta de uma quinta que já teve mais de 42 hectares. Depois de expropriada, em 1936 para utilidade pública, tem vindo a sofrer alterações sucessivas introduzidas pelo Estádio Nacional, pelo Instituto dos Desportos e pela Faculdade de Motricidade Humana, com vista a dar resposta às necessidades daquelas instituições. E assim tem sido alterada a configuração da quinta, por amputações sucessivas que a têm vindo a reduzir ao existente, restando agora cerca de 18 hectares.

Ao que perdurou importa dar utilidade de modo a que se interrompa este ciclo de completo desmembramento da Quinta da Graça.

³⁵ Informação recolhida no sítio do Instituto do Desporto: <http://www.idesporto.pt/noticia.aspx?id=141> [consulta em 2010-05-02].

³⁶ Como foi depreendido da entrevista concedida pelo Vice-presidente da Faculdade de Motricidade Humana: Professor Doutor João Barreiros.

Assim urge dar uma solução que não só rentabilize o espaço com o revele e disponibilize à sociedade para seu desfrute e mantenha o livro patrimonial aberto para as gerações vindouras.

O programa para o Hotel de Charme é muito simples e contido, face às áreas disponíveis no interior do palácio quer no acrescento que irá ser construído a Sul.

4.2. Programa

O programa que se apresenta para a reabilitação da Quinta da Graça prevê a existência dos seguintes equipamentos:

1. Áreas públicas

Estacionamento para 32 viatura em cerca de 1500 m²; Átrio de entrada; Sanitários; Recepção; Zonas e salas de estar; Restaurante interior com 44 lugares e esplanada com 80 lugares; Duas salas de eventos: uma pequena para 30 pessoas e uma grande para 200 pessoas; Bar/esplanada com 48 lugares no interior e com 80 lugares no exterior (esplanada); Circulação Horizontal/Vertical por corredores, dois elevadores e uma escada; Quartos/Suites no total de 40, tendo, os quartos, uma área superior a 18 m²; SPA (65m²); Ginásio e massagens (135 m²); Sauna (10 m²); dois jacuzzis, um com 8 m² e um com 6 m², Piscina formada por um tanque dividido por duas portadas em vidro que criam duas áreas, uma interior com 70 m² e uma exterior com 200m².

2. Áreas privadas (serviços)

Estacionamento particular com 10 lugares para viaturas ligeiras e 3 viaturas de mercadorias; Armazéns com uma área de 45 m²; Circulação Horizontal/Vertical por elevador e escada; Economato; Cozinha; Instalações sanitárias do pessoal; Vestiário/balneário do pessoal; Escritório. Espaço destinado ao armazenamento de lixo orgânico e para de materiais para reciclar (1) papel e cartão, (2) plástico e metal e (3) Vidro.

4.3. Proposta

Tal como refere Bachelard (1993) (p.192), *Antes que os deuses aí chegassem, os bosques eram sagrados*, também antes de ser Hotel de Charme da Quinta da Graça, este espaço foi escritório e salas de aula da Faculdade de Motricidade Humana, foi albergue e local de acampamento de pessoas em trânsito, vindas das ex-colónias, foi sede da Mocidade Portuguesa e antes tinha sido Quinta de Recreio, assente sobre uma ermida e uma capela dedicada à Nossa Senhora da Graça, que foi retiro de

frades Gracianos e anteriormente terá sido simplesmente Natureza, sobre a qual sedimentaram todas estas singularidades humanas originando o presente lugar com espírito que aqui se pretende preservar.

A presente proposta, discutida em sucessivas reuniões realizadas, na Faculdade de Arquitectura com a orientadora da dissertação e com professores, na Faculdade de Motricidade Humana com os administradores da Quinta da Graça e com técnicos da Câmara Municipal de Oeiras, bem como com professores de outras faculdades de arquitectura, confrontada com as relevantes matérias apresentadas nos Seminários de Apoio ao Mestrado Integrado em Arquitectura, ministrados na Faculdade de Arquitectura, foram conformando o presente estudo que aqui se desenvolve ao nível de estudo prévio.

O estudo assenta em critérios orientadores e em metodologia para a reabilitação de edifícios referidos por Paiva, Aguiar e Pinho (2006), cujos principais objectivos e critérios técnicos são os de, em primeiro lugar, resolver danos físicos, patologias construtivas e ambientais acumulados ao longo dos anos e introduzir uma beneficiação geral, que passa pela modernização dos equipamentos e instalações. Em segundo lugar, pretende-se salvaguardar para as gerações vindouras uma casa de habitação característica de uma época (século XIX) plena de valor cultural e arquitectónico e do mesmo modo salvaguardar os valores ecológicos e de sustentabilidade ambiental reutilizando os elementos disponíveis.

Desta forma pretende-se com a presente intervenção respeitar as características tipológicas e morfológicas que marcam a arquitectura da quinta de recreio e integrar a nova construção na mesma, aninhando-a na encosta a um nível mais baixo que não interfira com a pré-existência. Visa também adequar o edificado com condições de higiene saúde e conforto, bem como de segurança estrutural contra incêndio e intrusão, proporcionando a adequada qualidade ambiental imprescindível para o novo uso de hotel.

Todos os elementos, que restam do incêndio ocorrido em 1993, serão aproveitados na medida da qualidade ou da sua capacidade de serem reutilizados. A recuperação será efectuada de acordo com os métodos de construção das estruturas das antigas alvenarias para não se observarem descontinuidades, garantindo deste modo a preservação do carácter histórico do edifício.

De acordo com os critérios de avaliação das anomalias por grupos de elementos funcionais, de acordo com Paiva, Aguiar e Pinho (2006), refira-se que o edifício, como ficou patente no capítulo 3, apresenta anomalias: i) muito grandes em elementos primários (estruturais), existindo apenas as paredes exteriores, embora com necessidade de eventual reforço, as paredes estruturais interiores necessitam de ser substituídas na totalidade; ii) anomalias muito grandes em elementos secundários, sendo que a maioria deles já não existem ou encontram-se irremediavelmente danificadas como é o caso as paredes divisórias interiores, os tectos falsos, os vãos de portas e janelas de que apenas restam

os exteriores embora em muito mau estado, devendo ser substituídas na íntegra por novas caixilharias. O mesmo se observa com as escadas, varandas e gradeamentos que carecem de uma profunda reparação ou reconstrução; iii) anomalias muito grandes em revestimentos e acabamentos dos elementos primários e secundários por exposição prolongada às temperaturas elevadas provocadas pelo incêndio. Os revestimentos não estão em condições de serem reparados por se encontrarem queimados, revelando algumas superfícies a alvenaria de pedra ou de tijolo.

O elevado estado de degradação dos elementos primários e secundários é tal que acarreta uma intervenção de nível mais elevado, que corresponde a uma reabilitação excepcional com reconstrução da estrutura de madeira, acarretando um investimento que, de acordo com Paiva, Aguiar e Pinho (2006) (p. 289), pode ultrapassar em pouco mais de 7% o custo de uma obra nova. Não obstante, trata-se de preservar a identidade arquitectónica e cultural do edifício, integrado na Quinta onde se insere, com consequente salvaguarda do seu valor patrimonial.

4.3.1. Alteração de usos

O edifício tem vindo a adaptar-se a diversos usos ao longo da sua existência desde pelo menos meados do século XIX, já que não foi ainda possível percepcionar a evidência da presença da ermida dos frades Gracianos na quinta até a dissolução da sua ordem em meados do século XVIII. Foi habitação a família Machado até à expropriação da quinta para o Estádio Nacional em 1936, tendo passado a ser Sede da Mocidade Portuguesa. Durante a gestão do Instituto Superior de Educação Física albergou serviços tão diversos como salas de aula, albergou professores deslocados, gabinetes de directores e professores. Depois de 1975 foi o centro nevrálgico de um enorme grupo de retornados das ex-colónias que aqui foram alojados, ou, acamparam nos terrenos da quinta e recebiam apoio alimentar e de saúde nos serviços instalados no edifício.

O Museu de Antropologia e História das Actividades Corporais ocupou estas instalações a partir de 1982 até à data do incêndio.

As alterações, introduzidas nestas consecutivas mudanças de uso, foram fatais à existência do edifício que se foi degradando ao ponto de não resistir ao incêndio que deflagrou nas caves e que destruiu todo o seu interior no ano de 1993.

A implementação deste projecto vai permitir a recuperação de um equipamento em estado de ruína, dotando-o de um novo uso e abrindo-o à comunidade.

A ideia de um hotel de charme tem por base a necessidade permanente que a Faculdade de Motricidade Humana tem de recorrer a serviços de hotéis para alojamento (temporário) de, professores e atletas, convidados para dar aulas e conferências, bem como o de alojar atletas em

estágio ou turistas dedicados ao desporto, cuja oferta na envolvente se apresenta significativa em número e em qualidade.

Dessa oferta fazem parte uma série de equipamentos que constituem o Complexo Desportivo do Jamor da responsabilidade do Instituto de Desporto de Portugal, Figura 4.2.

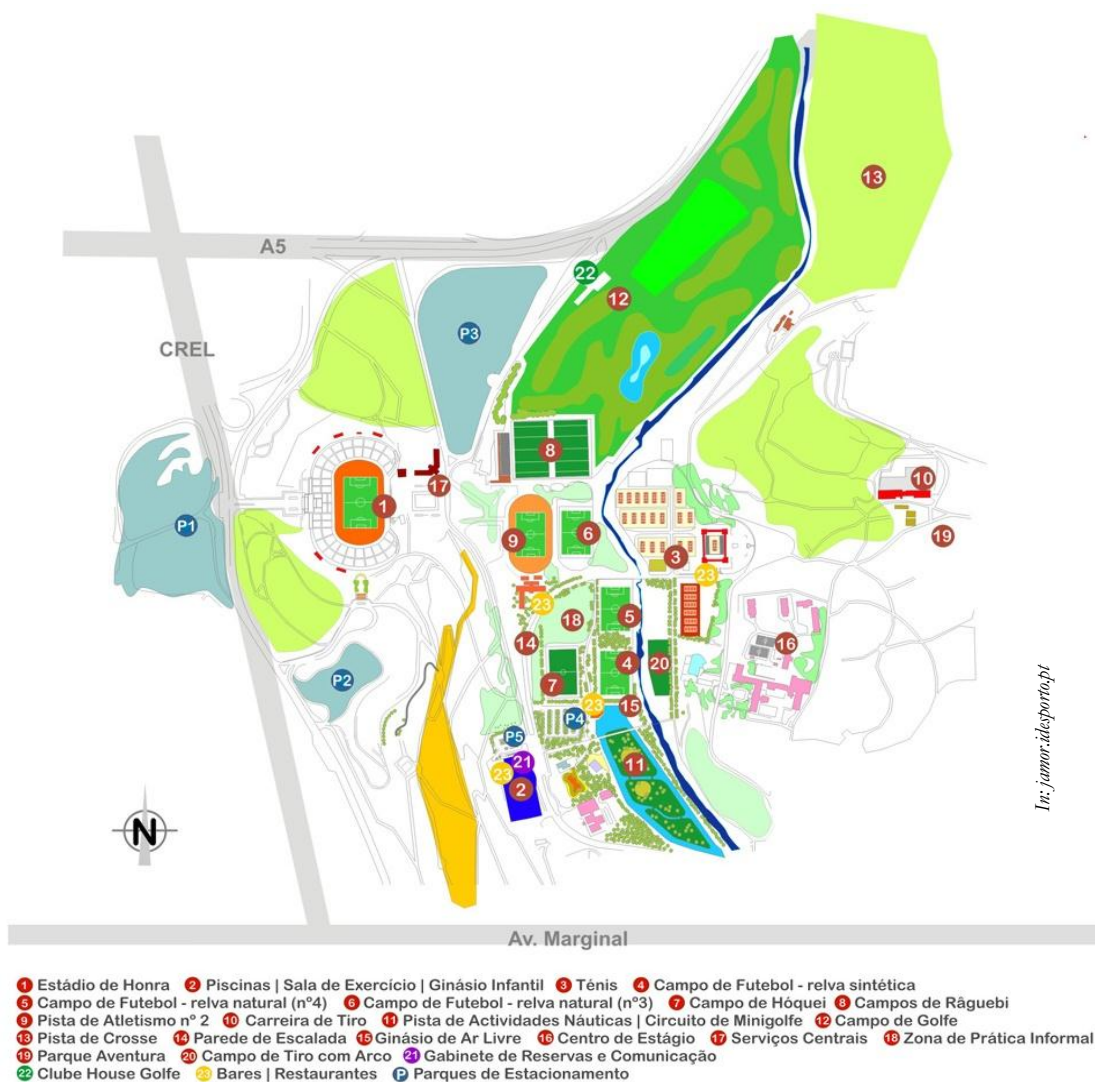


Figura 4.2– Plano dos equipamentos do Complexo Desportivo do Jamor.

Este Complexo Desportivo inclui i) o Estádio Nacional onde se pratica futebol, atletismo e frequentemente se dão concertos, ii) o Complexo de Piscinas que oferece natação de competição, natação livre, hidroginástica, hidroterapia salas de exercício, treino personalizado, bicicletas indoor e ginásio infantil, iii) Pista de actividades náuticas, iv) Centro de alto rendimento de ténis e Escola de ténis, v) Parque aventura com desportos radicais, vi) Campo de golfe, vii) Campo de mini-golfe, viii) Circuito de Crosse, ix) Parede de escalada, x) Campos de futebol (3), xi) Ginásio ao ar livre, xii) Campo de tiro ao arco, xiii) Centro de estágio, xiv) Apoio administrativo, xv) Bares e xv) Parques de estacionamento.

A população residente, os desportistas, os alunos da Faculdade e dos infantários da Cruz Quebrada vivenciam e animam toda a área durante o dia. Durante a noite, a zona torna-se mais calma, apenas percorrida esporadicamente por moradores.

Para dotar o edifício da adequada qualidade ambiental para o novo uso de hotel de charme torna-se imprescindível dota-lo de novas condições de funcionalidade, de habitabilidade, de segurança e conforto para o que é necessário levar a cabo diversas acções que se descrevem seguidamente.

Nos caminhos e na envolvente são criadas condições para fruição dos jardins da quinta, que passam por os desimpedir de árvores mal localizadas (no meio do caminho), pela aplicação de equipamentos de jardim: bancos, bebedouros, pérgolas com reutilização das estruturas de suporte existentes nas paredes dos equipamentos dispostos ao longo dos caminhos.

4.3.2. Funcionalidade

A funcionalidade que se pretende para o Hotel de Charme assenta na funcionalidade da Quinta da Graça, na conservação e recuperação dos seus acessos e percursos existentes, pela reparação dos empedrados, nivelamento e colmatação de lacunas, mantendo as pedras existentes e criando acessibilidades. Desta forma, podem observar-se na Figura 4.3 que os caminhos principais de aproximação e os caminhos secundários de acesso à quinta, pelas diversas frentes assim como os caminhos pedonais, são mantidos.

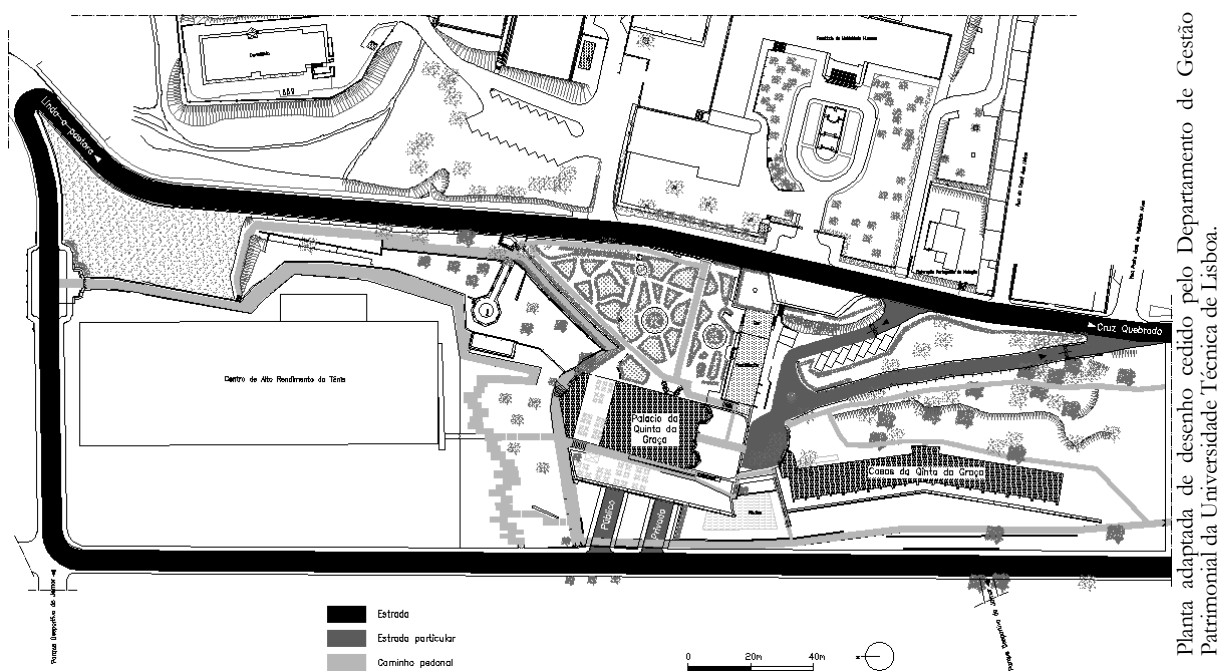


Figura 4.3– Percursos de acesso à quinta.

São recriados ou mantidos os antigos jardins de flores, como se exemplifica na Figura 4.4, tais como amores-pereitos, begónias, cravos, dalias, glícínias, malmequeres, margaridas, orquídeas, petúlias, rosas e verbenas e com ervas aromáticas como o açafrão da Índia, aipo, alcachofra, alcaparra, alecrim, alho, anis, artemisa, baunilha, caril, cebolinho, cerfólio, coentro, cominho, cravinho, endro, estragão, funcho, gengibre, hortelã, jasmim, louro, lúcia-lima, malagueta, manjerição, manjerona, orégão, poejo, rosmarinho, rúcula, salsa, salva-ananás, salva-púrpura, segurelha, tomilho.



Figura 4.4– Jardins de flores a recriar.

A recriação das antigas hortas, localizadas próximo da cozinha do hotel, destinam-se ao auto consumo e passam pela produção de agrião, alface, cebola, cenoura, couve, batata e espinafre, nabica e nabo com a colaboração de utentes interessados em experimentar a actividade, como se sugere nas imagens da Figura 4.5.



Figura 4.5– Hortas a recriar.

A recriação dos antigos jardins e hortas localizados ao longo dos percursos da quinta e a adornar a frente das Casas da Quinta da Graça, associados à arborização existente ou a plantar, como

se mostra nas imagens esquemáticas do alçado Poente e da planta de localização de hortas e canteiros da Quinta da Graça na Figura 4.6, permitem a vivência, o embelezamento e aromatização dos espaços envolventes e permitem a sua colheita pelos cozinheiros e utentes para a confecção de pratos típicos da gastronomia local, e de novos pratos renovados pela sugestão dos utentes. A informação sobre a identificação, origem e utilizações dadas a cada uma das espécies que constituem o coberto arbóreo, reforça a componente didáctica que se pretende para a Quinta.



Figura 4.6– Vista do Alçado Poente e planta de localização de hortas e canteiros de flores.

A entrada principal do hotel, voltada a Sul, localiza-se no pátio de honra. Os utentes, depois de parcarem a viatura, deslocam-se a pé através do pátio de honra e após vencerem quatro degraus, ou subirem através de um elevador de cadeiras de rodas, para escadas, alcançam o piso da recepção a partir do qual podem aceder, através do elevador ou escada, a todo o Palácio da Graça e descendo até ao piso -2, acedem ao novo edifício designado de Casas da Quinta da Graça.

A entrada com viatura própria faz-se pelo lado Poente da quinta, com entrada directa no parque de estacionamento, localizado no piso -2, e com acesso à recepção por escada ou elevador.

O ingresso Norte realiza-se pelo portão localizado junto do Centro de Ténis do Jamor, com percurso pedestre por entre oliveiras e o Centro de Alto Rendimento do Ténis do Jamor, até ao tanque e à nora e depois, subindo a escada que contorna o edifício, ou através de um elevador de escadas

para cadeiras de rodas, acede-se aos jardins formais da quinta. Estes jardins também podem ser alcançados pelo lado Nascente, por um portão voltado para a estrada. Todo o interior da Quinta da Graça pode ser percorrido a pé por caminhos empedrados com seixos rolados de rio, ou em *tout-venant* recuperados, como se pode ver na Figura 4.7, para facilitar a permeabilidade da água que é captada e armazenada em nascentes e tanques para utilizações na quinta.



Figura 4.7– Pavimentos em seixo rolado e em tout-venant.

No diagrama funcional apresentado na Figura 4.8 é evidente a preocupação em separar o percurso público destinado aos clientes e visitantes do percurso privado destinado a pessoal e fornecedores. Pode também observar-se as funções de cada um dos espaços e as suas relações com as funções dos espaços adjacentes.

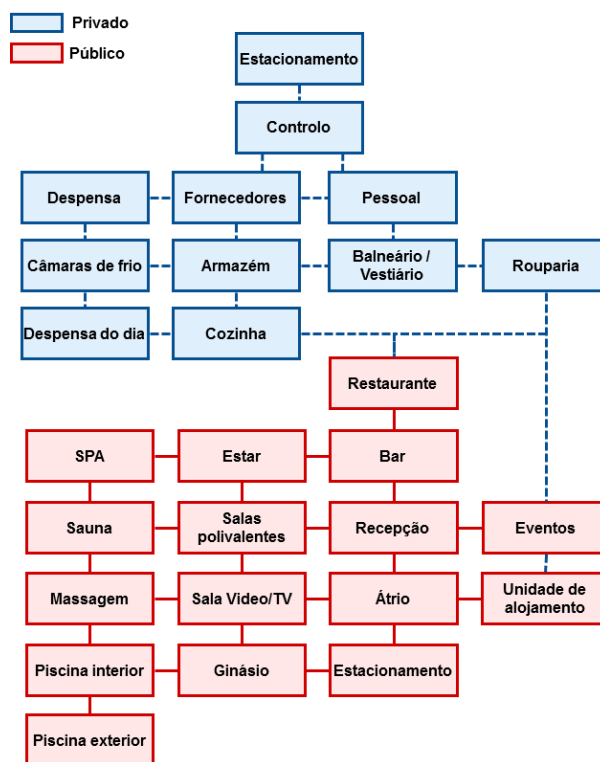


Figura 4.8 – Diagrama funcional.

Desta forma o estacionamento privado, destinado a pessoal e fornecedores, está localizado no piso -3, com capacidade para 13 viaturas, 10 ligeiras e 3 de mercadorias, permite o acesso a todos os pisos através de escadas e do elevador de serviço.

4.3.3. Palácio da Quinta da Graça

Na reabilitação do Palácio da Graça importa em primeiro lugar escorar as paredes existentes de modo a que não colapsem. Seguidamente devem ser reforçadas do ponto de vista estrutural para posteriormente se proceder à sua recuperação e reforço da estrutura do Palácio.

Os muros de contenção de terras do perímetro dos 3 pisos inferiores, são executados segundo o sistema de *Entivação Berlinese* com caixa-de-ar drenada e parede dupla interior em alvenaria, de modo a evitar eventuais infiltrações, tal como se procedeu nos Terraços de Bragança de Álvaro Siza Vieira para desaterrar o espaço destinados aos pisos inferiores.

A construção acima do solo é limitada pelas paredes existentes que são sujeitas a reforço estrutural e reparação com acabamento do tipo ETICS para melhorar o seu desempenho térmico e acústico, Paiva, Aguiar e Pinho (2006) (p. 429).

O Palácio da Quinta da Graça é mantido, de acordo com as condições que se observavam antes do incêndio e dos acrescentos abarracados que foram sendo construídos à medida das necessidades para abrigar equipamento desportivo, como foi o caso dos acrescentos aplicados no alçado Nascente,

ou para armazém do Bar como foi o caso da barraca acrescentada no alçado poente. A volumetria acima do solo é mantida e abaixo do solo são acrescentados dois pisos, limitados pelos muros de contenção de terras existentes, para a criação de estacionamento e é ampliado o piso -1 que ocupa um terço da área de implantação do edifício como se pode observar pelas imagens da maquete da Figura 4.9 e no Anexo VI. De referir que da análise das imagens da maquete ressalta a preocupação de conter a volumetria do novo acréscimo que se desenvolve na horizontal, de modo a que este seja funcional sem afrontar o Palácio da Quinta da Graça, que deve permanecer altaneiro na paisagem, tal como se observou na proposta de Fernando Távora na reabilitação do Convento de Santa Marinha da Costa.



Figura 4.9 – Maquete da Quinta da Graça. Vistas 1) Sul 2), Nascente, 3) Norte e 4) Poente.

Os serviços, referidos no programa para as áreas públicas, encontram-se distribuídos por 6 pisos, três deles a cotas abaixo do piso 0 e dois acima. No piso -3 localiza-se as áreas públicas do SPA, Jacuzzi, massagem, sauna, piscina interior, ginásio, duchas, instalações sanitárias, piscina exterior e solário, e localizam-se as áreas de acesso privado do pessoal e fornecedores, compostas por armazém, rouparia, instalações sanitárias e balneário dos homens, como se representa graficamente em planta na Figura 4.10.

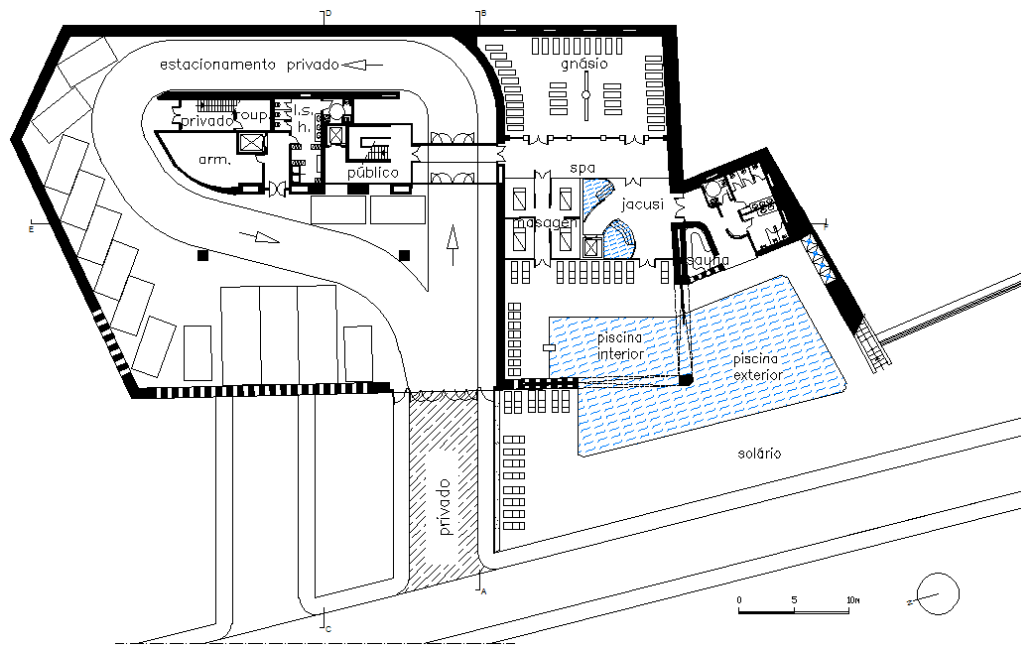


Figura 4.10 – Planta do piso -3 (Palácio da Quinta da Graça).

No piso -2 localiza-se as áreas públicas do estacionamento, acessos verticais ao Palácio da Quinta da Graça e o acesso através de um túnel às Casas da Quinta da Graça, como se revela na Figura 4.11.

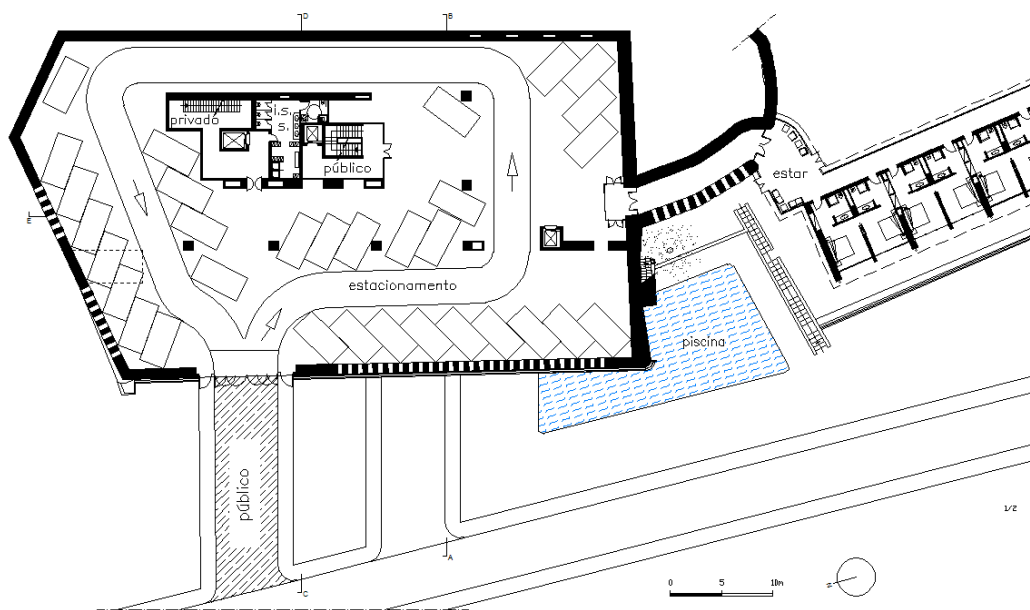


Figura 4.11 – Planta parcial do piso -2 (Palácio e acesso às Casas da Quinta da Graça).

Na Figura 4.12 podem observar-se, com acesso directo pelo Palácio da Quinta da Graça, as Casas da Quinta da Graça.

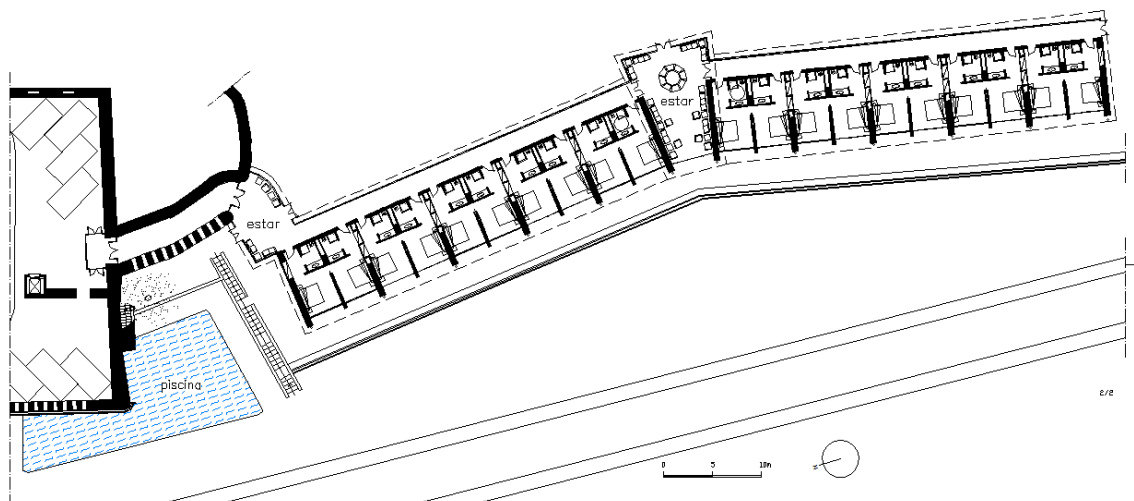


Figura 4.12 – Planta parcial do piso -2 (Casas da Quinta da Graça).

Com acesso directo pelo exterior, a sala multiusos, o hall de entrada, as instalações sanitárias e os camarins, tal como o restaurante, as instalações sanitárias do restaurante e a cozinha, localizam-se no piso -1. O restaurante e o hall de entrada da sala multiusos abrem também as suas portas para o socalco, localizado a Poente da Quinta, com uma vista privilegiada (a cerca e 15 m de altura) sobre o rio e sobre o Complexo Desportivo do Jamor. Este socalco (terraço) está ocupado por canteiros de ervas de cheiro e pela esplanada do restaurante. A acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida a este terraço é permitida exteriormente através de plataformas elevatórias que se deslocam sobre as escadas e interiormente por elevador, Figura 4.13 e Figura 4.14.

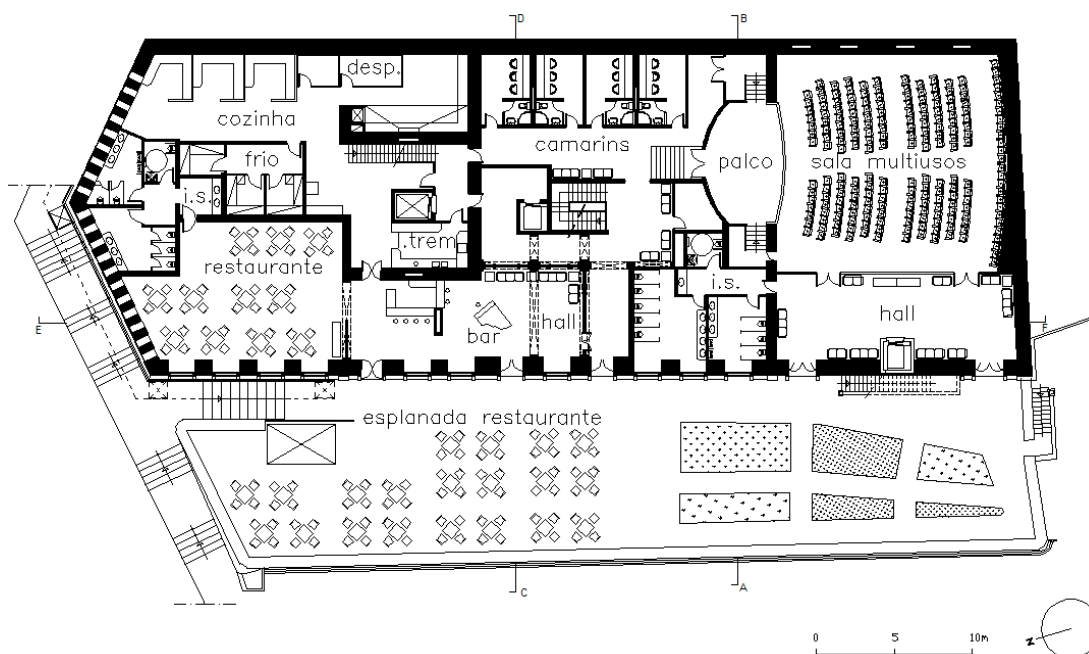


Figura 4.13 – Planta do piso -1 (Palácio da Quinta da Graça).

No piso 0, com entrada através do pátio de honra, que é fechado lateralmente por muros altos e com um gradeamento na frente principal, permitindo a visibilidade apenas por este lado e depois de vencidos quatro degraus (através de uma plataforma elevatória, no caso de pessoas com mobilidade reduzida) encontra-se a recepção do Hotel de Charme da Quinta da Graça, Figura 4.14, onde se realizam o check-in e o check-out e de onde se acede a todo o Hotel. Neste piso acede-se ao bar, à esplanada, ao espaço exterior de exposições, que inclui o jardim formal, com instalações sanitárias próprias ou acede-se à pequena sala multiusos. Subindo tem-se acesso às unidades de alojamento nos dois pisos superiores, descendo um piso encontra-se a antecâmara do restaurante com um pequeno bar e o restaurante com esplanada, encontra-se a sala multiusos, os camarins/salas de tradução, ou pode descer-se mais um piso até ao SPA, ou pode-se passar pelo ginásio, dar uma visita à câmara da sauna para manter a forma, e dar em seguida umas braçadas na piscina. Podem realizar-se passeios para desfrutar a quietude e agitação do arvoredo, o aroma e as cores dos jardins e das hortas espalhadas pela Quinta da Graça. Pode ainda aceder-se a todos os equipamentos localizados no Complexo Desportivo do Jamor onde a quinta se integra.

No interior do “U” que conforma o pátio voltado a Norte é restaurada a escada existente de ligação do piso 0 ao piso 1 e construída a restante escada e um elevador de ligação entre os restantes pisos para acesso privado do pessoal (escada e elevador de serviço).

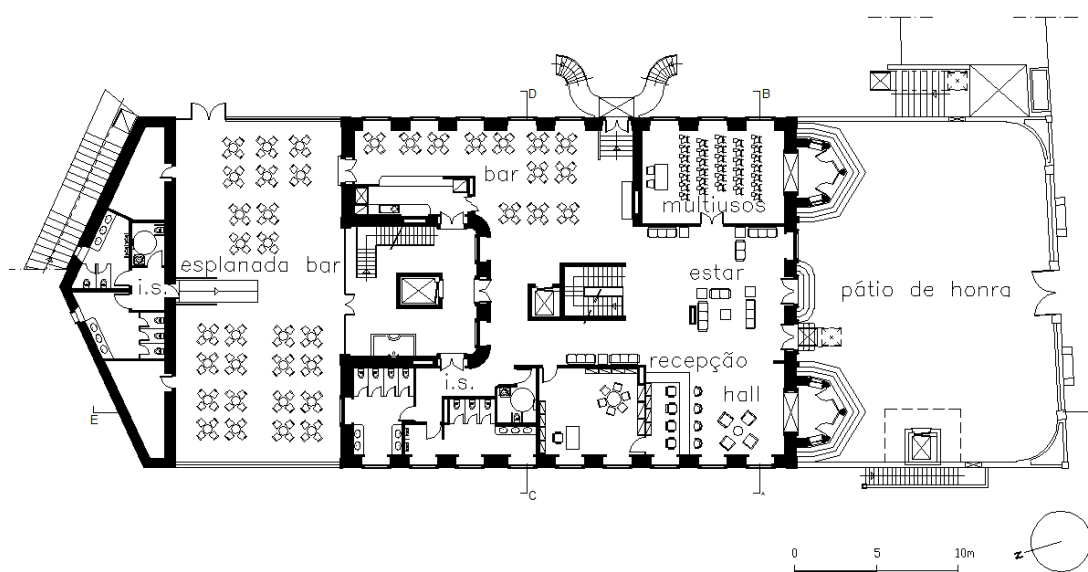


Figura 4.14 – Planta do piso 0 (Palácio da Quinta da Graça).

Nos pisos 1 e 2, Figuras 4.14 e 4.15, encontram-se divididas pelos dois andares vinte unidades de alojamento entre quartos e suites, incluindo dois alojamentos por piso adequados a pessoas com mobilidade reduzida. O acesso a estes dois andares realiza-se por escada ou elevador que se encontram centralizados. Em cada piso, junto à circulação vertical, localiza-se uma pequena zona de estar. Todos os quartos têm no mínimo uma janela de peito no piso 1 e de sacada no piso 2. Alguns

dos quartos podem transformar-se em quartos duplos por abertura de uma porta existente entre eles e no primeiro piso os quartos voltados a Nascente têm acesso a uma varanda corrida localizada sobre as bay-doors e voltada para o pátio de honra.

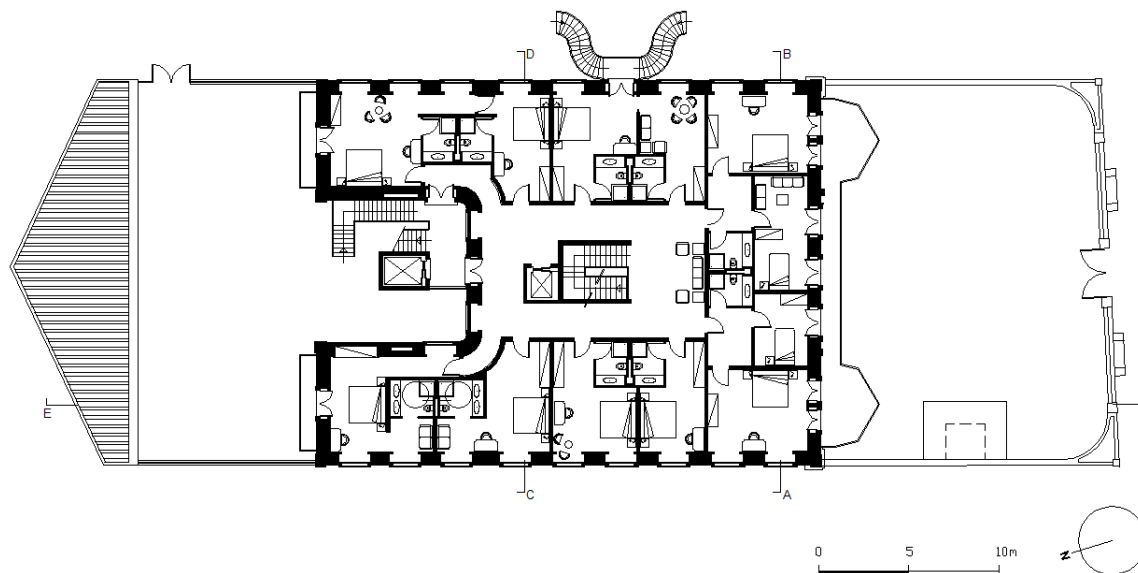


Figura 4.15 – Planta do piso 1 (Palácio da Quinta da Graça).

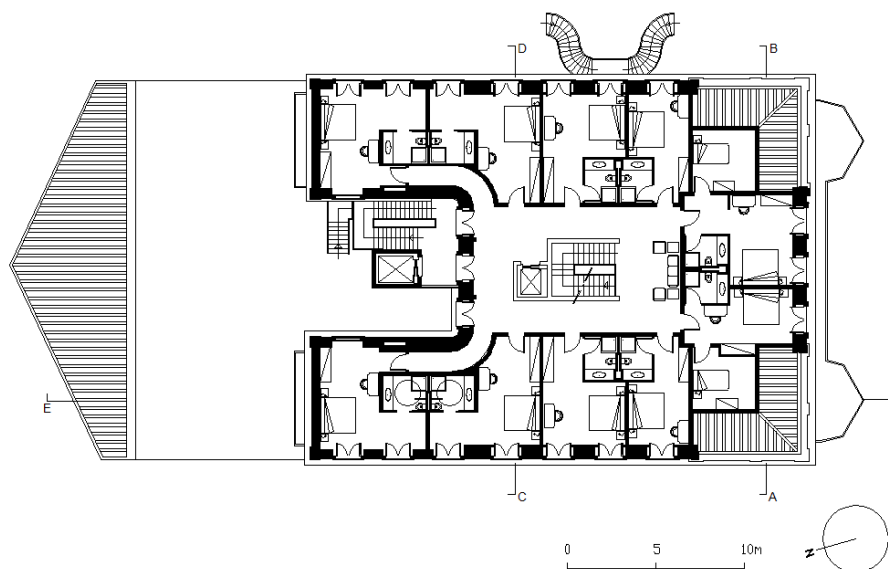


Figura 4.16 – Planta do piso 2 (Palácio da Quinta da Graça).

A cobertura em telha assente sobre asnas reproduz na íntegra o desenho que existia antes do incêndio, Figura 4.17, com exceção de um lanternim, que é acrescentado para iluminação zenital, e de uma cobertura em vidro no pátio interior, destinado à circulação vertical privada por escada e elevador. O referido lanternim faz parte do sistema de segurança na desenfumagem e arejamento.

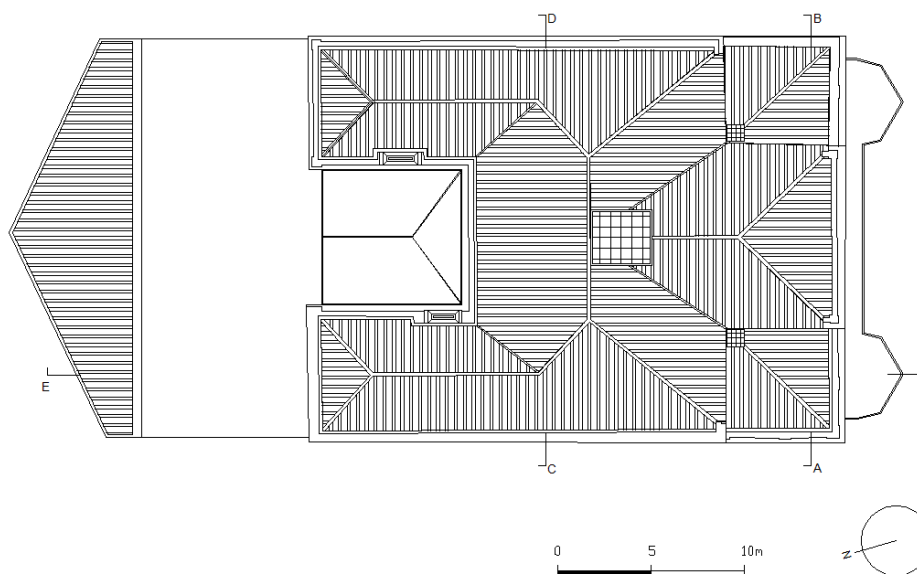


Figura 4.17 – Cobertura (Palácio da Quinta da Graça).

A integração do antigo com o novo foi uma preocupação tida em conta no tratamento dos alçados, para além da que se prende com a manutenção da volumetria do Palácio da Quinta da Graça. Assim, todos os alçados mantêm o desenho original, as cantarias, que na ligação entre o lintel e as ombreiras apresentam uma forma redonda (do tipo arco deprimido), a envolver vãos de portas e janelas, os cunhais, as ferragens (fechos de portas e janelas) e as caixilharias vão ser recuperadas ou reproduzidas com o mesmo desenho e nos mesmos materiais existentes antes do incêndio. É feita uma exceção para os novos vãos, que irão ser abertos nos muros de sustentação de terras que conformam os pisos inferiores que respeitam a escala e proporções dos vãos existentes, desenvolvidos a partir de formas existentes fraccionadas.

As frestas para iluminação e arejamento foram criadas a partir do fraccionamento na vertical, correspondendo a um terço da largura, sendo mantida a altura das janelas, como adiante se verá nos alçados voltados a Poente. As portas de acesso ao estacionamento público e privado foram criadas a partir das portas com bandeira, interiores.

São removidos os acrescentos construídos, sem qualidade nem respeito pelo existente, concebidos para funcionarem como arrumos, de modo a reproduzir o desenho que tinha enquanto funcionava como Palácio da Quinta da Graça.

As paredes são reconstruídas ou reparadas com materiais iguais aos existentes. Pelo interior recebem um novo revestimento com função de isolamento térmico nas faces voltadas a Sul e a Poente.

O alçado voltado a Sul e ao pátio de honra, Figura 4.18, corresponde ao alçado principal do Palácio. Apresenta uma métrica assente num eixo de simetria, centrado na cumeeira da cobertura, que

cria uma espécie de frontão, rematada por duas coberturas laterais mais baixas, eixo regrador de que se observa também em planta na Figura 4.14, que se inicia no portão de entrada, atravessa o pátio de honra e vai até ao topo do Palácio, que é rematado por uma construção em forma de quilha de navio que limita a Norte o pátio interior.



Figura 4.18 – Alçado Sul (principal).

O alçado voltado para o nascer do sol e para o jardim formal não apresenta qualquer eixo de simetria, sendo esta frente secundarizada relativamente à principal, Figura 4.19. É de assinalar nesta frente, o alto muro, com uma pequena porta de passagem para o jardim formal, que protege lateralmente o pátio de honra que apenas é acessível à visão do exterior através do gradeamento da sua frente principal. Salienta-se do mesmo modo a construção a Norte do palácio que o remata com a forma de uma proa de um navio com as escotilhas que aqui funcionam como olho-de-boi, para iluminação e arejamento dos compartimentos das actuais instalações sanitárias, que terão servido para arrumos dos trabalhadores das hortas localizadas a Norte da Quinta e que se estendiam até ao rio.

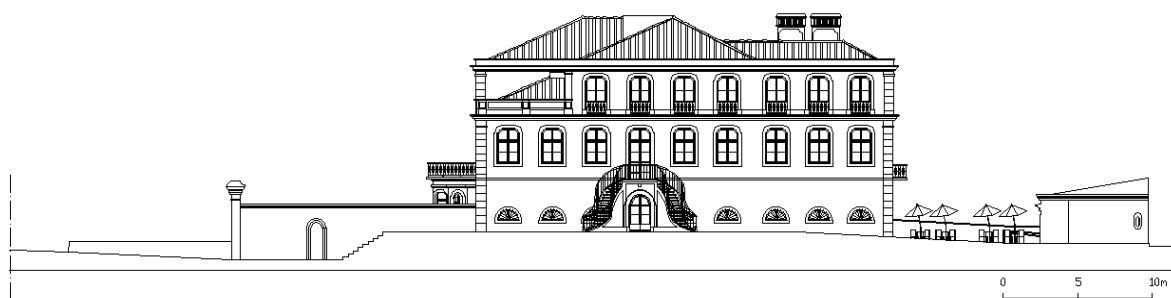


Figura 4.19– Alçado Nascente (lateral direito).

O mais imponente de todos os alçados resultante da configuração do terreno, encontra-se voltado a poente, altaneiro na encosta voltada para o rio Jamor, Figura 4.20. De novo, pode-se observar o muro alto, que protege os proprietários e os convidados da casa de vistas indesejadas,

apenas com uma porta de acesso directo por escada ao socalco onde se localizam os canteiros de ervas de cheiro e espaços públicos da esplanada, do restaurante e da sala multiusos. As frestas de iluminação e arejamento abertas nos antigos muros de contenção de terras, actualmente limitadores dos pisos inferiores do Palácio, tal como se referiu anteriormente, foram concebidas com base na métrica dos vãos de janelas existentes e os vãos de portas de acesso às garagens, que foram inspirados nos vãos de porta com bandeira interiores existentes. As referidas janelas altas e estreitas iluminam e ventilam parcialmente o restaurante, iluminam e ventilam a cozinha no piso -1 e nos inferiores os estacionamentos, no piso -2 o corredor de ligação entre o Palácio e as Casas da Quinta da Graça, no piso -3 iluminam e ventilam a piscina interior e iluminam a sauna. As portas permitem o acesso aos estacionamentos e iluminam o seu interior estando as bandeiras destinadas a iluminar em profundidade.

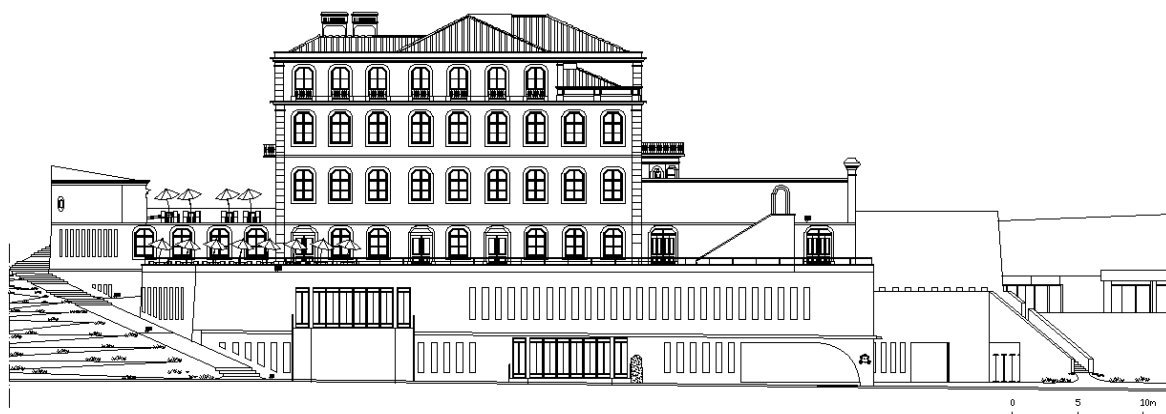


Figura 4.20 – Alçado Poente Palácio da Quinta da Graça (lateral esquerdo 1/2).

Com o objectivo de integrar o antigo com o novo pode-se observar nas Figuras 4.20 e 4.21, a preocupação de não desvirtuar a preexistência. Tal como no acrescento criado pelo arquitecto Fernando Távora, este acrescento ocupa uma posição assumidamente inferior à do Palácio, acompanha a configuração e integra-se do terreno, como se pôde observar na imagem da representação esquemática do conjunto apresentada na Figura 4.6. As casas da Quinta da Graça espriam-se na horizontal, formando um ângulo que acompanha a configuração do terreno, debruadas por canteiros de flores, assomam sobre o muro existente para o leito do rio e para o Complexo Desportivo do Jamor.

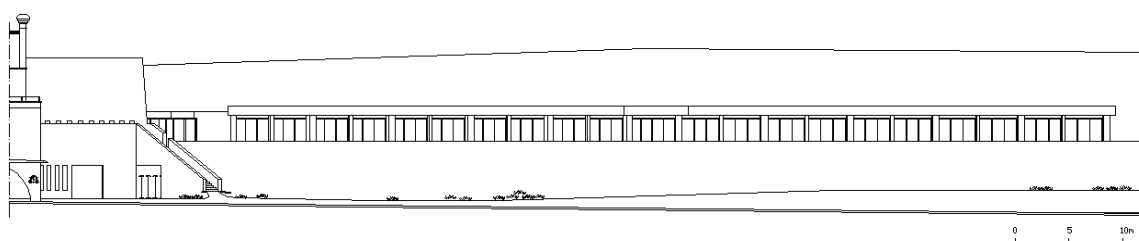


Figura 4.21 – Alçado Poente Casas da Quinta da Graça (lateral esquerdo 2/2).

O alçado voltado a Norte, Figura 4.22, recebe um sistema de circulação vertical autoportante composto de escadas e elevador, localizados no pátio interior para acesso privado do pessoal.

Os muros em forma de quilha de navio recebem janelas em forma de frestas, no seu embasamento, para iluminação e arejamento dos espaços contidos nos pisos inferiores e no piso térreo são restauradas as duas janelas em forma de *escotilha*, para ventilação e iluminação das novas instalações sanitárias públicas.

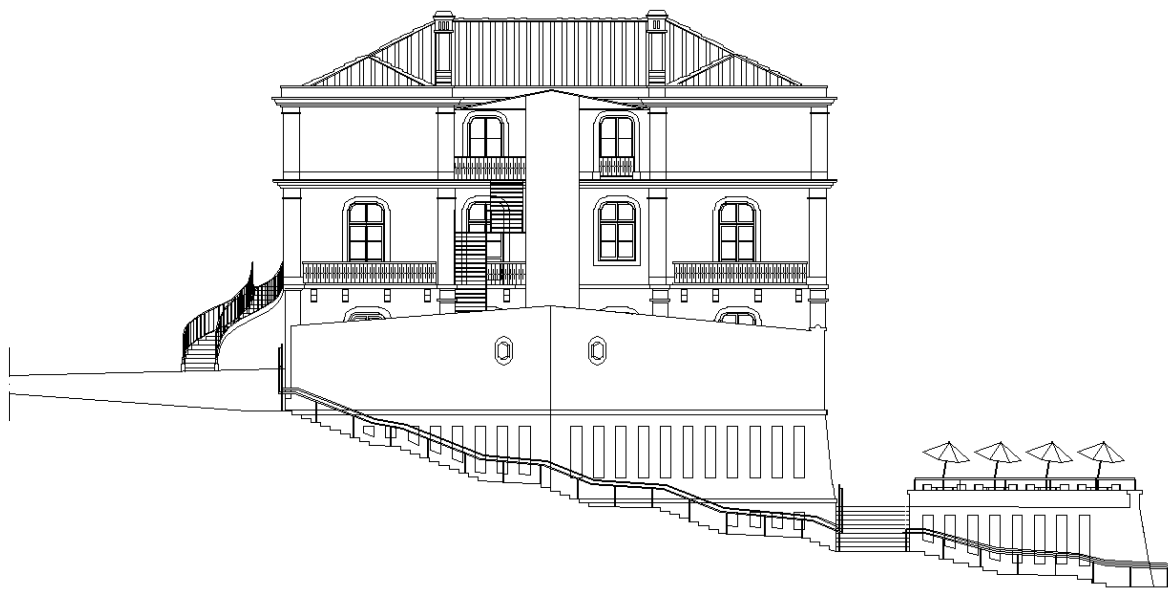


Figura 4.22 – Alçado Norte (posterior).

4.3.4. Casas da Quinta da Graça

A Sul do Palácio da Quinta da Graça com acesso directo ao nível do piso -2, foi criado um novo corpo designado de Casas da Quinta da Graça, Figura 4.12 e Figura 4.21, apresentando quatro portas de entrada para o corredor de distribuição às casas (alojamentos), localizado a Nascente. Este corredor liga dois espaços públicos, um no topo junto da entrada pelo Palácio e outro a meio. Cada casa tem acesso directo, através da abertura das portadas em vidro, a um terraço que ocupa toda a largura da frente da casa e é rematado por um canteiro. Deste terraço, voltado a poente, tem-se uma vista sobranceira (cerca de 10 m de altura) sobre o rio e sobre o Complexo do Jamor.

A sua implantação horizontal, localizada a um nível assumidamente inferior para não afrontar o Palácio da Quinta da Graça, estende-se, ao longo da encosta acompanhando a forma do muro de sustentação de terras existente. A forma e orientação desta construção estão de acordo com Lopes (2003), evitando originar o aumento da velocidade do vento, causada pelos efeitos de barra³⁷ ou de Venturi³⁸.

O novo corpo é construído em betão armado formando as lajes e paredes que separam os alojamentos, por madeira de carvalho no pavimento flutuante e portas, aço e vidro nas janelas, aço nas ferragens, guardas e corrimãos.

Os 20 alojamentos orientados no sentido Nascente-Poente encontram-se voltados para o rio Jamor e a Poente, são ligados a Nascente por um corredor que a meio apresenta uma inflexão do tipo bumerangue para receber a entrada principal que dá acesso directo à sala de estar. Entre cada par destas unidades de alojamento pode ser aberta uma porta tornando-o num quarto duplo ou em suite.

Cada alojamento é formado por um pequeno átrio de entrada de onde se tem acesso a uma instalação sanitária, a um roupeiro e ao quarto. O quarto apresenta uma fachada em vidro duplo com três portas de correr que se podem abrir para os dois lados. Para protecção solar apresenta portadas exteriores rebatíveis para os dois lados ficando aninhadas em nichos das paredes laterais à imagem do que acontece com as portadas interiores do Palácio.

Entre o Palácio e as Casas da Quinta Graça à sua frente, ao nível do piso -3 e da estrada inferior, a Poente do palácio, com acesso directo pelo exterior, temos a piscina com uma área de 270m², sendo 70m² interiores e 200m² exteriores. Ao lado da piscina temos o SPA com 65m², o ginásio com 135m², o jacuzzi com 14m², a sauna 10 m² e as instalações sanitárias para homens senhoras e pessoas com mobilidade reduzida.

4.3.5. Acções de conservação

4.3.5.1. Paredes exteriores

As paredes exteriores devem ser reforçadas com nova estrutura, de acordo com o projecto de cálculo a efectuar por empresa da especialidade, e consolidadas as fundações e as paredes exteriores de alvenaria com os novos pavimentos, segundo Cabrita, Aguiar e Appleton (2003), devem ter solidez suficiente para garantir a resistência a forças transversais ao plano, adquirida pela solidarização efectiva entre os pavimentos e as paredes, principalmente nas paredes superiores, o que implica uma entrega dos pavimentos nas paredes e nas novas estruturas de reforço a aplicar.

³⁷ Quando o vento incide num obstáculo e cria movimentos turbilhonares criando perigos acrescidos ao uso, Lopes (2003).

³⁸ Estrangulamento à passagem do vento, Lopes (2003).

Os alçados voltados a Sul e a Poente devem ser revestidos na face interior da parede com uma camada isolante do tipo *Etics*, ou com painéis pré-fabricados, para evitar o excessivo aquecimento e favorecer a acumulação de calor durante o dia e a sua irradiação durante a noite. Nos restantes alçados, deve ser aplicado um isolamento idêntico para evitar as perdas de calor no Inverno. As paredes exteriores devem permitir a passagem de tubagem para electricidade, comunicações, água, saneamento, arejamento e climatização no seu interior.

O revestimento degradado das paredes exteriores, e interiores, Figura 4.23. Os acrescentos em cimento devem ser removidos e as fendas alegradas.



Figura 4.23 – Parede exterior e interior sem revestimento.

4.3.5.2. Pavimentos

Os novos pavimentos replicam os pavimentos em madeira, soalho à portuguesa, assente sobre vigas de madeira, existentes antes do incêndio, que devem ser reconstituídos aproveitando a existência de fragmentos dos antigos pavimentos, designadamente as zonas de encastramento para que se mantenham as cotas de pavimento e as alturas dos parapeitos dos vãos de janela e as soleiras das portas dos vãos de sacada. A estrutura de suporte deve ser recuperada e reforçada nos casos em que seja necessário. As componentes degradadas devem ser diagnosticadas e tratadas com produtos químicos adequados às anomalias detectadas, através de pulverização ou por injeção e devem ser consolidadas com próteses em madeira da mesma espécie, com argamassas epóxicas, ou ainda recorrendo a outros elementos de reforço, tais como: i) varões de aço inoxidável ou compósitos (resina sintética e reforço com fibras de vidro ou carbono); ii) empalmes ou braçadeiras em metal, para reforço das peças em madeira danificada, Rodrigues (2004).

Sob o pavimento deve ser prevista a aplicação de um sistema de radiação de calor nas salas de estar e quartos, accionado através de energia solar a colocar na cobertura das Casas da Quinta da Graça. Entre as vigas de madeira deve ser aplicado um isolamento acústico, térmico e resistente ao fogo, constituído de manta de lã mineral respectivamente, Paiva, Aguiar e Pinho (2006) (p. 425, 440 e 376).

Para evitar a propagação de incêndios entre pisos, os pavimentos a recuperar são revestidos com uma espuma em perlite aplicada entre a face inferior do pavimento e a superior do tecto falso.

Os tectos sob estes pavimentos devem ser revestidos na fase superior com placas de isolamento acústico e na fase inferior com gesso cartonado ou estuque, no caso dos tectos trabalhados a aplicar nas áreas públicas e quartos.

4.3.5.3. Coberturas

As coberturas em telha devem ser executadas tal como existiam antes do incêndio e se encontra documentado através de elementos gráficos. O telhado é arejado através de telhas de ventilação dispostas em vertentes opostas, para facilitar o arejamento.

Embora não haja elementos que comprovem a existência de clarabóias na cobertura, importa iluminar e arejar as zonas públicas do Palácio e criar um sistema de desfumagem em caso de incêndio. Deste modo vai ser construída uma clarabóia sobre a escada de acesso público, composta por componentes ligados a detectores de fumo e a termóstatos que accionem a sua abertura.

Sob a cobertura deve ser aplicado um isolamento térmico e acústico, constituído por placas isolantes pré-fabricadas, compostas por uma placa isolante rígida entre varas e um revestimento em gesso com barreira de vapor, aplicado sob as varas, Appleton (2003) (p. 225).

Os tubos de queda e acessórios devem ser substituídos por elementos em aço inoxidável.

Na cobertura e também ser considerada a reparação do pára-raios incluindo a sua ligação à terra.

4.3.5.4. Vãos de portas e janelas

Os vãos exteriores de portas e janelas com as suas portadas apresentam alguns exemplares em que o estado de conservação permite recuperar e tirar o modelo para reproduzir as suas caixilharias e respectivas ferragens, Figura 4.24, pelo que devem ser desmontadas e recuperadas de acordo com o desenho original, adaptando-o para receber vidro duplo.



Figura 4.24 – Vão de portas, janelas e portadas.

Passando-se o mesmo com portas interiores pelo que todos os vão exteriores e interiores são integralmente reproduzidos incluindo as bandeiras das portas interiores para iluminação dos espaços mais interiores, sendo que estas bandeiras são em vidro duplo resistentes ao fogo para evitar a passagem do ruído e retardar a passagem das chamas.

As portadas de todas as janelas de peito e de sacada assim como as portas devem ser recuperadas nas condições das janelas e revestidas com tintas ignífugas.

Os vitrais dos óculos localizados nas *Bay-doors* da entrada, como se revelou anteriormente na Figura 3.42, devem ser recuperados mantendo o mesmo desenho com o símbolo do *Yin* e *Yang* e com vitrais da mesma cor.

4.3.5.5. Revestimentos

As pedras de cantaria das portas e janelas (soleiras, ombreiras, parapeitos e vergas), das pilastras, revestimentos dos cunhais, das escadas e dos varandins são intervencionadas para remover as manchas, incrustações, depósitos superficiais, crostas ou colonizações biológicas existentes, através da aplicação de jactos de água de pH neutro e escovagem, com escovas não metálicas, como refere Appleton (2005). As fissuras devem ser reparadas com a utilização de argamassas fabricadas com resinas epóxicas ou acrílicas ou ainda através de acrescentos com pedra do mesmo tipo.

Os rebocos em mau estado devem ser removidos e aplicados novos rebocos nas zonas degradadas, seguido da aplicação de um sistema de pintura. De acordo com Paiva, Aguiar e Pinho (2006) (p. 668), os rebocos devem ser constituídos com base em argamassas de cal aérea aditivada com pozolanas. Os rebocos interiores seguem a mesma filosofia.

Os estuques devem reproduzir elementos documentados como é o caso do tecto da capela que pode ser reproduzido no tecto da recepção local onde supostamente se encontraria a capela antes do

incêndio de cuja imagem se desvendou na Figura 3.3 e de que se apresenta um excerto na Figura 4.25, ao lado dos ornatos de molduras que ainda existem restos em paredes e tectos.



Figura 4.25 – Excerto do tecto da capela e de um ornato de uma moldura de uma sala do Palácio.

A pintura exterior do edifício deve reproduzir a pintura mais antiga que for descoberta por análise dos fragmentos da pintura existente. Deve ser do tipo aquoso, com base de cal de modo a serem permeáveis ao vapor de água, Paiva, Aguiar e Pinho (2006) (p. 692).

A pintura interior deve ser semi-brilhante ou de meio brilho para ser fácil de higienizar, de acordo com Paiva, Aguiar e Pinho (2006) (p. 688) e na cor branca para favorecer a reflexão da luz solar e minimizar a necessidade de iluminação artificial.

4.3.5.6. Escadas e elevadores

As escadas existentes no pátio interior Norte são recuperadas para uso particular sendo acrescentados novos lances para acesso ao piso 2 e aos pisos inferiores. A caixa dos elevadores, um para uso do pessoal e dois para uso público e a nova escada para os utentes são construídas em betão armado ou de outros materiais pouco intrusivos que confirmam uma eficaz protecção à propagação do fogo.

As escadas exteriores de acesso ao piso nobre de dupla curvatura são recuperadas nas condições descritas em 4.3.5.5, sendo preenchidas com pedra do mesmo tipo as lacunas existentes.

4.3.5.7. Guardas metálicas e corrimãos

As guardas de escadas e varandas e varandins encontram-se, de um modo geral, muito degradados devido à oxidação. Estas devem ser desmontadas, decapadas e substituídas as partes

irrecuperáveis, transportadas para uma oficina onde são metalizadas e lacadas na cor verde escura em estufa. Posteriormente, devem ser revestidas com um corrimão em madeira e montadas no local.

4.3.6. Acções de repristinação

Com o objectivo de recuperar a dignidade dos alçados originais e permitir contrariar a continuada desvalorização causada pelo desconhecimento e imposição de novos volumes, destinados a dar repostas imediatistas á falta de espaço mas, significativamente descaracterizadores da imagem transmitida pelos alçados do Palácio da Quinta da Graça, importa remover os acrescentos localizados a Nascente e a Poente do como se observa na Figura 4.26.



Figura 4.26 – Acrescentos nos alçados Nascente e Poente.

A piscina proposta, Figura 4.27, composta por duas partes, uma interior coberta, destinada a funcionar durante todo o ano, e outra exterior, separadas apenas por portadas com estrutura em aço inox e panos de vidro duplo que se abrem em harmónio na época estival e se fecham no período frio, situa-se no espaço ajardinado, localizado na plataforma inferior voltada a poente, onde durante muito tempo existiu um tanque de mergulho, como se observa na Figura 4.28.

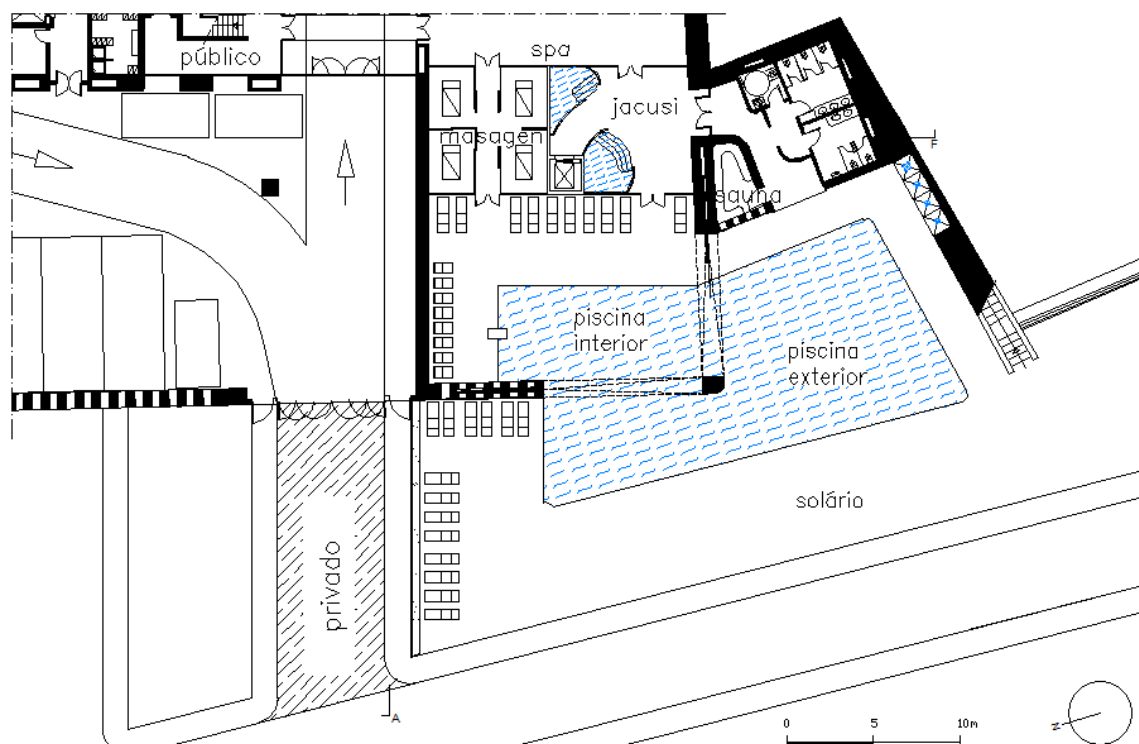


Figura 4.27 – Piscina proposta, exterior e interior.



Figura 4.28 – Tanque de mergulho existente.

A manutenção dos vãos dos alçados cria um vínculo que não permite a criação de um quarto tipo, sem que a este lhe sejam introduzidas pequenas alterações na forma. No entanto, esquematiza-se na Figura 4.29 o quarto que mais se repete.

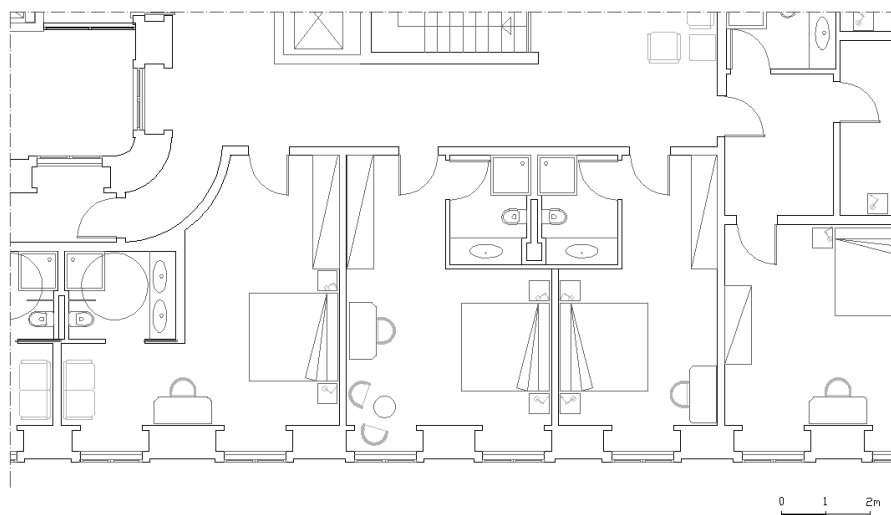


Figura 4.29 – Quarto tipo e quarto para pessoas com mobilidade reduzida.

A reabilitação do Palácio da Quinta da Graça é realizada de modo a compatibilizar:

- a) A inclusão de novas infra-estruturas nas instalações e a inclusão dos equipamentos necessários ao cumprimento dos regulamentos das especialidades de segurança estrutural, segurança contra incêndios, segurança contra sismos, segurança corrente, abertura de caleiras no terreno para instalações de água, saneamento e electricidade com ligações aos respectivos ramais das entidades fornecedoras de alimentação eléctrica, água, comunicações e aos colectores de saneamento;
- b) Condições de acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada, com a introdução de rampas de acesso e elevadores;
- c) Novas redes de telefones, de informática, de aplicação de novos cabos eléctricos para tomadas e iluminação;
- d) A tubagem, anteriormente referida, em esteiras e prumadas, através de caminhos adequados, acessíveis à manutenção e integrar um espaço técnico incluído entre pisos, em especial entre os pisos de quartos e o das zonas públicas, onde se conjugam a localização das prumadas provenientes dos quartos (em que se observa uma malha estrutural mais apertada) com as prumadas nos espaços públicos (onde se exige uma malha estrutural mais aberta, por ter menos pilares), conduzindo a uma distribuição das diversas prumadas no interior das paredes.

4.3.7. Ampliação do Palácio da Quinta da Graça

Qualquer hotel para ser rentável deve ter um número mínimo de quartos. Este facto pode ser explicado de um modo simples: qualquer hotel deve ter um número mínimo de trabalhadores para

uma dada função, independentemente do número de clientes, por exemplo, a recepção necessita de um mínimo de quatro funcionários para cumprirem os diversos turnos e folgas. Esta situação observa-se para os restantes sectores, criando a necessidade de aumentar o número de quartos para permitir obter uma taxa de ocupação mais elevada e a consequente rentabilização do hotel.

Para além de alojamentos o hotel necessita de novos espaços para serviços de restauração, de cozinha, de bar, equipamentos sanitários, equipamentos de lazer, de estar, estacionamento, etc. Deste modo importa ampliar o Palácio da Graça em mais dois pisos sem, no entanto, alterar a volumetria do edifício pelo que são criados dois pisos inferiores (piso -2 e -3) e é ampliado o piso existente (-1), como se representa esquematicamente no corte apresentado na Figura 4.30 com cores convencionais (a cor amarela representa os elementos a demolir e a vermelha representa os elementos a construir).

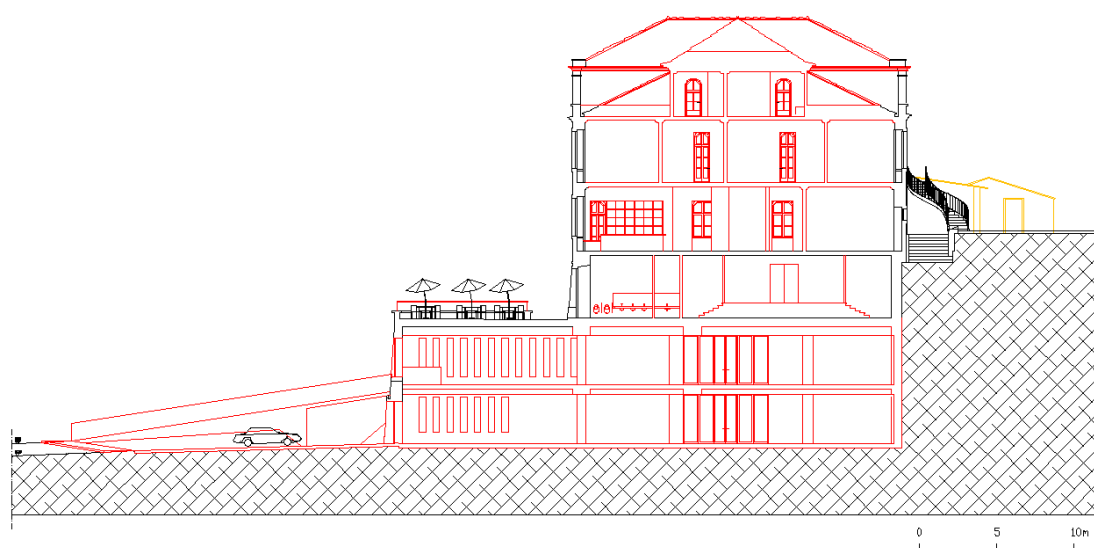


Figura 4.30 – Corte AB (Cores convencionais).

O novo corpo de alojamentos, localizado à direita da imagem [1] e [2] da Figura 4.31, é criado ocupando um plano inferior para não competir imageticamente com o Palácio da Quinta da Graça que se quer altaneiro, marcando assumidamente a sua presença na Quinta.



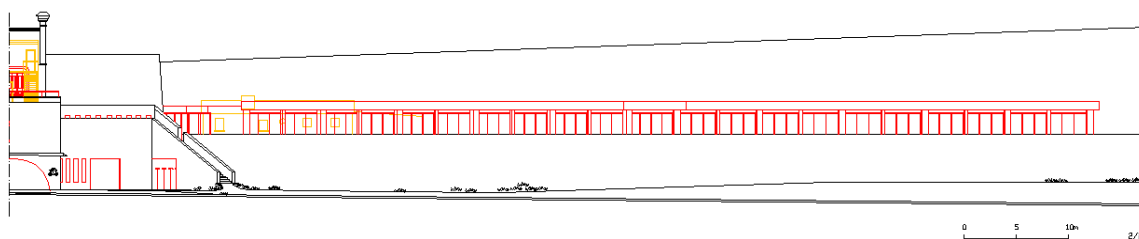


Figura 4.31 – Alçado Poente (Desenho 1 e 2, Cores convencionais)

Nesta representação esquemática das cores convencionais é patente que, representada a traço preto, a fachada do Palácio se mantém, sendo acrescentados dois novos pisos inferiormente. É patente que é construído um novo corpo de quartos, que acompanha o muro de contenção de terras existente, que funciona também como guarda, representados a vermelho, e que as barracas representadas com a cor amarela são demolidas.

O novo corpo localizado a Sul do Palácio, como se ilustra na Figura 4.32, recebe vinte quartos e uma sala de estar central, tem três entradas a partir do exterior: uma virada a Nascente; outra a Sul e outra a Poente. Pode-se também aceder ao novo corpo a partir do estacionamento localizado no Palácio da Quinta da Graça, ao nível do piso -2. O novo corpo é construído em betão e os grandes vãos com portas de correr de estrutura de aço escovado constituídos por vidro electrocrómico³⁹, as portas interiores e o roupeiro são em madeira de carvalho tal com o pavimento flutuante.

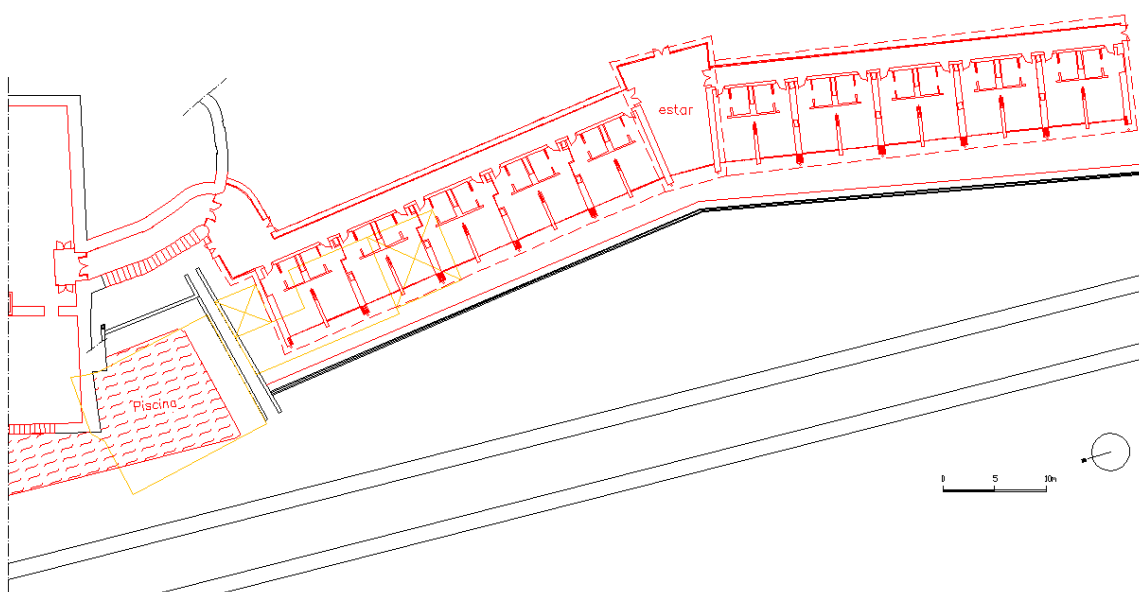


Figura 4.32 – Casa da Graça (Cores convencionais – planta)

³⁹ Elementos com a capacidade de alterar a cor na presença de uma carga eléctrica, permitindo controlar a intensidade de entrada de luz solar.

A cobertura é revestida a painéis fotovoltaicos para transformação de energia solar em eléctrica e a painéis solares para aquecimento de água, participando todos na protecção contra os ganhos solares excessivos.

4.3.8. Segurança

A estrutura do edifício vai ser reforçada com vigas e pilares consolidados com as paredes existentes e os pavimentos, de modo a garantir a resistência adequada e a segurança dos seus utentes, diariamente e na eminência da ocorrência de sismos susceptíveis de provocar danos, pois trata-se de uma das regiões referenciadas onde existe forte probabilidade de ocorrência de sismos de forte intensidade, como foi referido anteriormente.

Todos os pisos têm caminhos de fuga para o exterior, em particular os pisos onde se observem grandes concentrações de pessoas como é o caso dos auditórios, do restaurante e do bar.

As paredes e pavimentos dos caminhos de evacuação e demais componentes e revestimentos vão estar de acordo com o Decreto-Lei n.º 220/2008 de 12-11-2008 e a Portaria n.º 1532/2008 de 29-12-2008, designadamente:

- a) Os caminhos de evacuação são protegidos da propagação do fogo e dos fumos.
- b) Os caminhos de evacuação vão permitir aos ocupantes uma evacuação rápida e segura para o exterior e desembocar num espaço livre, possibilitando o seu afastamento.
- c) A compartimentação constitui uma barreira contra a propagação do fogo e dos fumos para permitir manter os caminhos de evacuação acessíveis e utilizáveis e que limite o incêndio ao compartimento da sua eclosão, durante um período de tempo considerado suficiente e compatível com as operações de evacuação e de intervenção.
- d) Os materiais de revestimento dos caminhos de evacuação correspondem ao nível mínimo de segurança exigida para edifícios do tipo VII, em função dos locais de risco do tipo B⁴⁰:
- e) Os materiais correntes de revestimento das paredes vão corresponder ao nível mínimo de segurança exigida para edifícios do tipo VII, em função dos locais de risco do tipo B.
- f) Todo o edifício será dotado de uma instalação de iluminação de emergência de segurança.
- g) O sistema de ventilação natural por efeito de chaminé vai permitir, nos caminhos de evacuação, a desenfumagem automática em caso de incêndio, quer em comunicações horizontais comuns quer em escadas interiores.

⁴⁰ As classes de fogo relativas aos materiais de construção de acordo com o Decreto-Lei n.º 220/2008 de 12-11-2008 e a Portaria n.º 1532/2008 de 29-12-2008.

4.3.9. Acções com vista à sustentabilidade

Com o objectivo de tornar a proposta sustentável, a água é recolhida e armazenada nos cinco tanques existentes, para rega dos jardins, hortas, árvores como se observava durante o pleno funcionamento da Quinta.

A recolha e armazenamento de águas pluviais serão efectuadas em depósitos a colocar em pontos estratégicos, sob o telhado para descargas em instalações sanitárias e situações de emergência em caso de incêndio. A utilização e reutilização desta água na piscina e no SPA, após a sua purificação particularmente a recolhida na nascente.

A ventilação natural e arrefecimento do Palácio são garantidos por grelhas localizadas nas paredes exteriores, alinhadas com as janelas e com condução de ar através de um tubo próprio até às grelhas existentes no interior do edifício. Nas zonas de serviços, o circuito de arejamento natural é complementado pelas bandeiras das janelas abertas. Nas instalações sanitárias dos quartos a circulação do ar, por acção da gravidade, é garantida pela existência de grelhas aplicadas na base das paredes, sob os lavatórios e no tecto da casa de banho, com ligações a prumadas próprias com entrada na base do edifício e saída por chaminés, instaladas no telhado.

A iluminação recebe tratamento especial: são mantidas todas as janelas existentes e criadas novas janelas para entrada de luz natural; as paredes interiores são pintadas com cores claras para a sua boa reflexão; é criado um lanternim para iluminação das escadas; são mantidas as bandeiras envidraçadas das portas exteriores e interiores e as portadas para controlar a entrada de luz.

A temperatura é controlada através da espessura das paredes, que devido à sua espessura, que se mantém, apresenta boa inércia térmica, permitindo reter os ganhos térmicos excessivos durante o dia e libertá-los durante a noite, mantendo deste modo temperaturas de conforto térmico nas condições descritas por Andrade (1998)⁴¹, Matzarakis (2007) e por Parsons (1993) que tornam desnecessário recorrer ao arrefecimento do ar durante o dia ou ao seu aquecimento durante a noite.

A manutenção e incremento de maciços de arvoredos, criteriosamente distribuídos e intercalados no seio do construído, podem melhorar o conforto ambiental da Quinta, protegendo-a dos ventos dominantes e criando fontes de ar fresco no Verão e de calor no Inverno, Teles (1997).

Importa investir em equipamentos que utilizem energias renováveis, painéis de energia solar, para aquecimento de águas e painéis fotovoltaicos para produção de energia eléctrica instalados na

⁴¹O conforto térmico tem vindo a ser avaliado através do índice – temperatura fisiológica (Physiological Equivalent Temperature – PET), calculado através da modulação do balanço energético do corpo humano a partir da temperatura do ar, tensão de vapor, velocidade do vento e temperatura radiativa média.

cobertura plana do edifício das Casas da Quinta da Graça. Importa também investir em equipamentos eléctricos da classe A, em termos de consumo.

O projecto participa, deste modo, na criação dos novos edifícios com baixo consumo energético e com reduzido impacto ambiental e podendo ser classificado e certificado enquanto edifício sustentável.

4.3.10. A manutenção

A manutenção e beneficiação das instalações correspondem a um capítulo fundamental da vida de qualquer construção e em especial de um hotel, cujo funcionamento ininterrupto não se compadece com avarias. De um hotel espera-se uma boa longevidade e um bom desempenho. Estas acções de manutenção promovem a redução de despesas globais e asseguram a sustentabilidade de utilização do edifício e os níveis de qualidade, Lawson (1995). É com base nestes objectivos que se desenvolve o programa de manutenção do Palácio da Quinta da Graça.

A manutenção está implícita no programa do Hotel: as decisões de arquitectura e as escolhas dos equipamentos condicionam, de modo decisivo, a sua manutenção, a qual de modo mais ou menos frequente, é imprescindível para repor os níveis de qualidade dos materiais e dos equipamentos, quer por desgaste, quer por perda de desempenho. Estas intervenções envolvem custos que devem ser considerados no momento de execução do projecto, para ajudar à decisão na escolha de equipamentos fiáveis que, embora eventualmente mais dispendiosos, acabam por ser rentabilizados a curto ou a médio prazo.

Os custos associados ao controlo de qualidade são essencialmente devidos a: i) atrasos causados por dificuldades na resolução dos problemas, reparação, substituição e limpeza; ii) perda de receitas por encerramento de áreas, equipamentos ou sectores de serviços por necessidade de reparações; iii) redução da qualidade para limites abaixo do nível de tolerância, originando interrupções no funcionamento, ineficácia e consequente perda de padrões da qualidade. Estes custos devem ser também contabilizados, porque correspondem a valores que variam entre os 4 e os 6% da despesa total do edifício em pleno funcionamento, Lawson (1995).

Na Figura 4.33 apresenta-se o modelo de degradação de uma estrutura ao longo do tempo, proposto por Colen (2003). Na figura é visível a diferença na variação da degradação do edifício ao longo do tempo sem manutenção e na presença de uma manutenção periódica que, como é evidente, amplia ao longo do tempo, os níveis mínimos de qualidade, visível na diferença entre a linha amarela, degradação sem manutenção, e a linha azul clara, degradação contrariada por uma manutenção periódica.

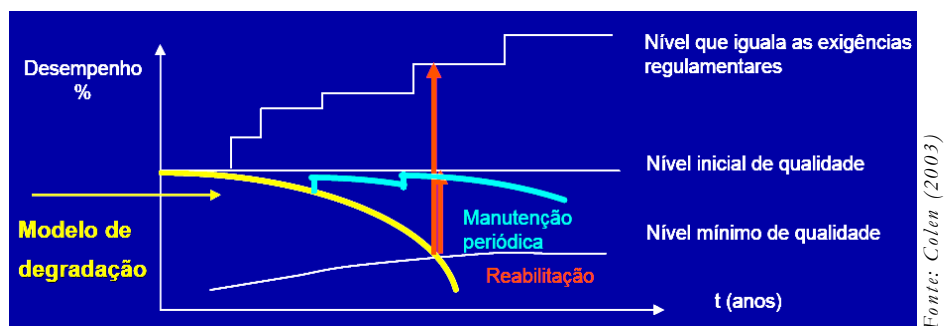


Figura 4.33– Relação do desempenho em função do tempo e de manutenção.

Esta manutenção periódica mantém o nível inicial de qualidade de desempenho da estrutura. No entanto para igualar o nível de desempenho da estrutura às exigências regulamentares torna-se necessário proceder a acções de reabilitação, como é manifesto nas setas a vermelho da Figura 4.33.

As substituições periódicas dos equipamentos devem ser inscritas num cronograma, de modo a serem disponibilizadas verbas para o efeito. A periodicidade das intervenções em áreas de um hotel encontra-se descrita no Quadro 4.1.

Quadro 4.1– Periodicidade padrão das intervenções em áreas do Hotel, adaptado de Lawson (1995).

Renovação /Substituição	Periodicidade (Anos)
Áreas comuns	
Renovação de revestimentos, decoração e mobiliário	5 a 8 ^a
Quartos	
Decoração e tecidos de decoração	2 a 4 ^b
Revestimentos e instalações eléctricas	5 a 8
Mobiliário	7 a 10 ^c
Louças e equipamentos sanitários	10 a 15 ^c
Áreas de serviços	
Equipamentos electrónicos e de informática	5 a 8 ^d
Equipamentos de restaurante, cozinha e lavandaria	7 a 10 ^e
Equipamentos das casas das máquinas	10 a 15 ^f
Edifício	20 a 25
a. As grandes reformas são planeadas de acordo com o conceito de vida útil do Restaurante, Bar, etc. b. A pintura deve ser realizada a cada 2 anos, coordenada com lavagem dos tecidos de decoração. c. Pode ser apenas reabilitado. d. Por desgaste ou introdução de novos sistemas. e. Dez anos para equipamentos de uso intensivo. f. Grandes alterações, substituições, manutenção e consertos.	

No caso de se pretender dotar o hotel com uma equipa própria de manutenção, ela deve ter 5 a 10 funcionários para cada 100 quartos, distribuídos por três turnos de 8 horas cada, correspondendo a proporção mais elevada a equipas de hotéis de qualidade elevada. Os hotéis de charme, que possuem um espaço exterior, devem ter funcionários para promover o seu arranjo. Deste modo estimam-se para o Hotel da quinta da Graça entre 4 a 5 funcionários.

A utilização de equipas de trabalho de manutenção pertencentes ao quadro de pessoal do hotel, permite organizar uma eficiente manutenção das instalações, de acordo com um cronograma previamente estabelecido em sintonia com as reduções sazonais nos níveis de ocupação. Nesta

manutenção programada enquadram-se as do tipo: i) preventiva, que tem por objectivo diminuir a probabilidade de existirem falhas nos equipamentos, tais como elevadores; ii) correctiva, visando restaurar uma área, devolvendo-lhe os padrões de qualidade; iii) manutenção sem paragem de serviços, facilitada pela instalação dupla de equipamentos e por acessos próprios em zonas de serviços; iv) manutenção com paragem dos serviços a intervir, que deve incluir o máximo de serviços em simultâneo; e v) manutenção pontual, para equipamentos ou componentes que exigem substituições periódicas irregulares, Lawson (1995).

4.3.11. Manual de manutenção

O manual de manutenção é facultado ao administrador do hotel no acto da entrega da obra, por parte do empreiteiro. Este manual contém um mapa onde constam:

- a) Os materiais utilizados no revestimento do edifício, com instruções para a sua limpeza e manutenção e os contactos das firmas fornecedoras.
- b) A relação de todos os equipamentos, acompanhados de cópias do manual de instruções para uso e reparação, o contacto das firmas fornecedoras e o prazo de garantia dos referidos equipamentos.
- c) Actualização dos elementos anteriormente referidos, com descrição das componentes intervencionadas ou substituídas, sempre que se verifique uma reparação efectuada pela firma, com data da intervenção e nova garantia dada ao equipamento.
- d) Uma estimativa com a periodicidade padrão para a renovação ou substituição dos diversos equipamentos do hotel, de modo a que se possam estimar os valores a afectar para o efeito.
- e) Um cronograma de intervenções preventivas, com o início e a conclusão dos trabalhos e onde são acrescentadas as intervenções pontuais para solucionar situações de emergência.

O manual de manutenção contém também uma colecção com as peças desenhadas, plantas, cortes e alçados, com a representação de todo o hotel, com a localização dos equipamentos e tubagens respeitantes a todas as especialidades.

O responsável pela equipa de manutenção, deve ter em seu poder o manual de manutenção, a quem compete a sua permanente actualização.

4.4. Materiais

Os materiais a utilizar na reabilitação são os materiais que existem na Quinta da Graça designadamente no Palácio da Quinta. Sendo reabilitados na medida do possível os restantes são

reparados e os novos tem a mesma qualidade, cor e textura tão próxima quanto possível dos materiais existentes depois de recuperados.

Os novos materiais aplicados na construção das Casas da Quinta da Graça são materiais contemporâneos.

A estrutura em betão armado, ou outros materiais e técnicas o menos intrusivas possível, integrada nas paredes, em alvenaria de tijolo, revestida com acabamento de reboco e pintura com tinta plástica na cor branca da *Cin*.

As carpintarias de portas interiores dos roupeiros e do pavimento flutuante em madeira de carvalho da *Jular*.

As caixilharias exteriores são em aço escovado do tipo *Secco Sistemi* e as ferragens são em aço escovado do tipo *JNF*. Os vidros para vãos interiores são temperados, duplos e resistentes ao fogo e para os vãos exteriores são temperados, duplos com tratamento electrocrómico para regulação da intensidade de “obscurcimento” do vidro.

4.5. Ambientes

A presente proposta de reabilitação pretende criar ambientes no Palácio da Quinta da Graça adequados a um Hotel de Charme e que passam não só pela arquitectura e decoração, mas também pela atitude do pessoal desde o gerente ao bagageiro, Figura 4.34.



Figura 4.34 – Bagageiro.

Fonte: Relais & Châteaux: Press Kit 2009

Desde a entrada no hotel passando pelos quartos, Figura 4.35 e Figura 4.36, propõe-se um ambiente confortável, descontraído, pleno de cortesia, charme, carácter, calma e boa cozinha.

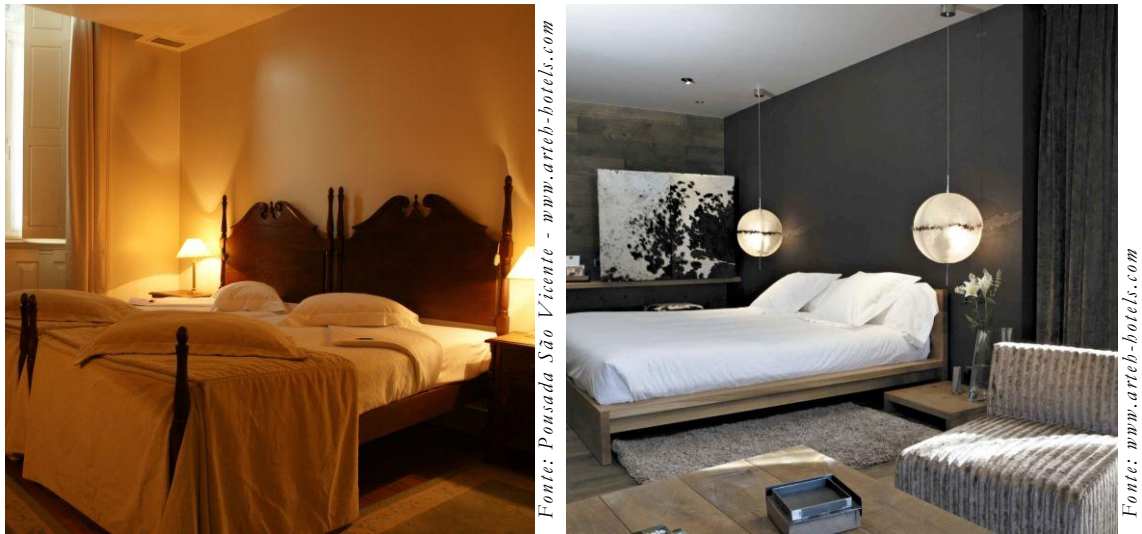


Figura 4.35 – Quartos do Palácio e das Casas da Quinta da Graça.



Figura 4.36 – Casa de banho.

Na antecâmara do restaurante é criado um pequeno bar, para se tomar um aperitivo enquanto se espera pelos amigos, em ambiente acolhedor, Figura 4.37.

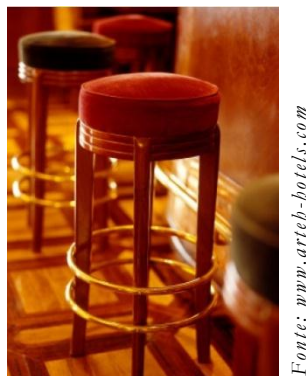


Figura 4.37 – Bar do restaurante.

O restaurante iluminado com luz adequada ao evento através de um sistema informático que permite criar o ambiente pretendido para responder às mais variadas solicitações do espaço, Figura 4.38.

As esplanadas do restaurante e do bar recebem mobiliário confortável e adequado para exteriores.



Figura 4.38 – Esplanada do Restaurante e do Bar.

Os dois jacuzzis podem ser utilizados num ambiente de tranquilidade e conforto em qualquer altura para relaxar.



Figura 4.39 – Jacuzzi.

Em gabinetes individuais ou colectivos caso se encerrem ou se abram as portadas de correr, são dadas massagens de acordo com as necessidades médicas ou ao gosto do cliente em ambiente tranquilo, Figura 4.40.



Figura 4.40 – SPA - Massagem e aromaterapia.

As piscinas exterior e interior debruadas com espreguiçadeiras e bancos de apoio, Figura 4.41.



Figura 4.41 – Piscina.



Figura 4.42 – Ginásio.

No exterior os espaços ajardinados com canteiros de ervas aromáticas para auto consumo no restaurante no bar e no SPA de que se apresentam alguns exemplares na Figura 4.43.



Figura 4.43 – Cebolinho, alecrim erva-cidreira, rosmaninho, orégão e malagueta.

E canteiros de flores para embelezar e aromatizar o jardim, para utilizar na confecção de pratos tradicionais e em novos pratos a criar, em chás e em infusões para tratamentos a ministrar no SPA, de que se mostram alguns exemplares na Figura 4.44.



Figura 4.44 – Cravos, rosas, margaridas, amores-perfeitos, glicínias.

4.6. Conclusão

Pretendeu-se com a reabilitação da Quinta da Graça preservar a memória para dar ao homem a garantia de continuidade, actualizar as condições da Quinta da Graça, preservando o que ela tem de melhor, permitindo revelar a sua origem sem lhe hipotecar o futuro. Pretendeu-se colocar o Homem no centro das preocupações da reabilitação, procurando criar-lhe todas as condições de vida: conforto, higiene e segurança, utilizando a conservação e a preservação como instrumento desse objectivo.

Como ficou patente, a reabilitação da Quinta da Graça, visou, através da alteração da função que passa a ser turística de cultura, desporto e lazer, repor em uso do colectivo um equipamento que caminhava a passos largos para a ruína como acontece hoje com o Palácio e que tem vindo a acontecer com a Quinta que, por não ser evidente o seu valor, face ao estado de abandono, tem sido amputada sucessivamente e está reduzida a menos de metade da sua área original.

Todo o espaço remanescente da Quinta foi revitalizado, foram recuperadas as diversas plataformas, as hortas e os canteiros de flores. Tirou-se partido decorativo da nora, que serve de miradouro, dos sistemas de caleiras a céu aberto e dos tanques. Foram recuperados e criados novos equipamentos com o objectivo de revitalizar a Quinta, tais como uma piscina coberta, um SPA composto por um espaço de massagens, jacuzzi, um ginásio e uma sala de sauna, no sentido de diversificar a oferta do Hotel de Charme. Foram criadas condições de reutilização de água, captação de energia solar e medidas de redução nos consumos de água e energia através do desenho solar passivo.

A presente dissertação permite responder afirmativamente à questão de partida: “É possível reabilitar uma Quinta de Recreio para o uso de Hotel de Charme?” com base na proposta de *projecto aberto* para o Hotel de Charme da Quinta da Graça, com respeito pelo Regulamento do Plano de Salvaguarda do Património Construído e Ambiental do Concelho de Oeiras, com respeito pelas legítimas pretensões da legal administração da Faculdade de Motricidade Humana, a ser gerido por um grupo do tipo *Pestana* ou por uma cadeia de hotéis como a Heritage Hotels, Small Luxury Hotels of the World, Relais Chateaux ou, eventualmente pela Fundação INATEL.

A questão de partida está, deste modo, respondida com base no estudo e reflexão efectuados sobre o tema da reabilitação de Quintas de Recreio para Hotéis de Charme enquanto coluna vertebral do Turismo nas vertentes temáticas no âmbito do turismo cultural, de lazer e do turismo desportivo.

Observou-se a perpetuação da memória tangível e intangível da Quinta da Graça e do seu passado, com a possibilidade de com o auxílio da arqueologia poder vir a desenterrar mais um fragmento da história da Quinta datada do tempo em que a mesma foi abrigo dos frades Gracianos e de todos aqueles que construíram a sua história até ao momento presente.

Recuperaram-se as antigas hortas e jardins de flores da Quinta e as práticas desenvolvidas desde os frades e que foram perpetuadas durante décadas, assim como as árvores e arbustos existentes, são agora postas ao serviço da divulgação pública e utilização das ancestrais práticas agora aplicadas na alimentação e saúde e bem-estar.

O novo uso e as actividades propostas para a Quinta da Graça, a desenvolver em torno do seu nuclear Hotel de Charme, cumprem o objectivo de vivificar, social e economicamente, a Quinta da Graça, abrindo-a aos habitantes da Cruz Quebrada e aos cidadãos em geral que vão participar da revitalização social e económica, daquilo que neste momento é um espaço de ruína.

Foi criado um espaço de apoio aberto à comunidade académica da Faculdade de Motricidade Humana e restantes faculdades da Universidade Técnica de Lisboa, ou de outras universidades, e

aberto ao público, para habitar (temporariamente), reunir e participar em actividades culturais desportivas ou de lazer.

Cumpra também o objectivo de, face à sua proximidade, disponibilizar aos Oeirenses, Lisboa e também aos provenientes de cidades mais ou menos próximas, um novo espaço para recobro num dos seus 40 quartos, permitir um tratamento através de massagem, ou de um simples mergulho na piscina, depois de um pequeno treino no ginásio, de tomar uma refeição tranquila no interior ou na esplanada do restaurante, ou de um merecido descanso no final do dia de trabalho num dos seus bares do hotel. Ou de simplesmente dar um passeio pelos jardins da Quinta da Graça onde sejam convocados os sentidos da visão, do olfacto e da audição e saciados através da harmonia das sucessivas visões que o passeio permite, de doçura de cheiros das hortas e canteiros e da audição para o registo de sons tranquilos e bucólicos que apenas o campo pode proporcionar.

Foram cumpridos os objectivos de resolver os danos encontrados no que resta do edifício e do coberto vegetal da Quinta e foram apresentadas propostas para a sua manutenção que é condição indispensável à conservação do património edificado.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com a intervenção proposta para o Palácio da Quinta da Graça espera-se preservar a memória de todos aqueles que desfrutaram da sua protecção e dos seus encantos.

Apreciando globalmente o estudo levado a cabo conclui-se que este cumpriu o principal objectivo proposto que foi o de responder à questão “ É possível reabilitar uma Quinta de Recreio para o uso de Hotel de Charme?”.

Procedeu-se à análise do estado da arte dos conceitos de reabilitação e de turismo a nível nacional e internacional, que permitiu perceber a sua evolução até aos nossos dias.

Desde os primórdios que a reabilitação é uma preocupação do Homem, porque permite adaptar a pré-existência a novas necessidades culturais, como se observou na Grécia com o Partenon e o Erecteion ou em Roma em que o Pantheon foi transformado na Igreja Santa Maria dos Mártires, permite elevar os padrões às exigências dos utilizadores e legais, permite acrescentar novas condições técnicas aos edifícios de modo a torná-los sustentáveis, sai mais económico do que demolir o existente e construir de novo e tem menos impacto ambiental.

Percebeu-se também a importância de utilizar a reabilitação para transformar o edificado, com elevadas carências no âmbito da sustentabilidade, em edifícios equipados com os meios adequados para se tornarem edifícios sustentáveis económica e ecologicamente, participando na redução do consumo de energia, da emissão de carbono para a atmosfera e, consequentemente, dando cumprimento ao estabelecido no protocolo de Quioto.

A reabilitação que aqui se abordou foi entendida como o conjunto de operações destinado a aumentar os níveis de qualidade do edifício e de incluir a este conjunto de operações novas variáveis, que têm de ser equacionadas no tempo presente, de modo sustentável. Porque não importa criar felicidade apenas para o imediato, importa criar felicidade sustentada a curto, a médio e a longo prazo, de modo a que as nossas intervenções no presente, honrem o passado e viabilizem o futuro. Hoje tem que se ter uma visão global e passar essa visão a todas as equipas de especialidades intervenientes.

Os casos de estudo abordados foram úteis para demonstrar que, e como, é possível reabilitar um edifício, adaptando-o a novas funções ou, recuperando funções anteriores às que se verificavam na altura da intervenção, como se observou com os escritórios reabilitados no Hotel do Bairro Alto.

O levantamento das diversas anomalias observadas no Palácio da Quinta da Graça, permitiu justificar a decisão exposta nesta dissertação em que é dada a resposta adequada face à confluência dos diversos factores de ponderação obtidos ao longo do presente estudo.

Os acessos exteriores e interiores são reconstruídos e ampliados permitindo a acessibilidade a pessoas com necessidades especiais ou com mobilidade condicionada.

Foram criadas novas acessibilidades ao nível do design e da comunicação, permitindo aceder ao lugar, identificar lá as construções, os espaços, as árvores, arbustos, plantas e ervas e permitindo publicitar e reservar alojamento, através da internet.

Reconstruíram-se os pisos e os pavimentos interiores e criados quartos modernizados, sendo-lhe conferido mais conforto e higiene, mantendo no entanto a localização e o espírito do passado, preservando do Palácio da Quinta da Graça o *genius loci*⁴², tornando-o apto à vivência pública dotando-o de uma função primeira que é a de receber, acomodar com conforto e prestar serviços, com um irrepreensível padrão de qualidade dos equipamentos e dos serviços e conferindo-lhe, grandeza.

Ficou patente que antes de ser Hotel de Charme da Quinta da Graça, este espaço conformou muitos outros usos como o de apoio à Faculdade de Motricidade Humana, albergue e parque de campismo de pessoas retornadas das ex-colónias, sede da Mocidade Portuguesa, Quinta de Recreio, ermida de retiro de frades Gracianos e anteriormente terá sido simplesmente Natureza, sobre a qual sedimentaram todas estas singularidades humanas originando o *genius loci* que aqui se pretende preservar. Existiu a preocupação de, na reabilitação proposta, preservar a pré-existência, conservando todos os elementos perceptíveis ou a descobrir que não obstaculizem o bom desempenho do hotel.

Existiu a preocupação de contribuir para minorar a poluição, reduzindo ao mínimo indispensável os despejos em vazadouro de materiais sobranes, reutilizando-os. De reduzir o impacto ambiental, através da aplicação de materiais sustentáveis, com origem controlada, onde se observa o equilíbrio entre a utilização e a renovação dos recursos. As madeiras devem ser adquiridas a firmas certificadas que garantam a sustentabilidade da floresta de onde provem a madeira, em que por cada árvore abatida é plantada uma nova árvore e em que os processos de produção sejam os mais limpos em termos de poluição do meio ambiente e os agentes dos processos sejam trabalhadores legais.

A proposta contempla a redução do consumo de energia, através da construção de edifícios energeticamente eficientes, passando pela aplicação de equipamentos de recolha e transformação de energia solar em energia eléctrica e térmica, pela aplicação de equipamentos de poupança de energia, como interruptores accionados pela presença das pessoas e iluminação de baixo consumo, pela aplicação de isolamentos térmicos em pavimentos, paredes e tectos, para evitar o sobreaquecimento nos dias quentes e o arrefecimento nos dias frios. Poupa-se água, através de mecanismos de descarga

⁴² Espírito do lugar que os romanos acreditavam habitar e reger o destino de um lugar ou de um indivíduo. In Dicionário Houaiss da Língua Portuguesa.

controlada em sanitários, de torneiras com temporizador, de urinóis com baixo fluxo de descarga de água, a piscina funciona em circuito fechado com tratamento da água aquecida através de energia solar. As águas pluviais são recolhidas e armazenadas num depósito para serem utilizadas na rega, em descargas de equipamentos sanitários e na climatização do edifício.

A criação de um manual de utilização e manutenção do hotel é indispensável para que haja uma utilização adequada e a presença da manutenção ao longo da sua vida útil, evitando desgaste e gastos desnecessários.

No novo edifício proposto, composto pelo Palácio da Quinta da Graça e pelo acrescento das Casas da Quinta da Graça, todas as preocupações são consideradas desde o primeiro momento com vista a tornar-se num conjunto sustentável.

O projecto é integrador dos saberes de toda a equipa interdisciplinar onde se devem reunir para além dos arquitectos, paisagistas, arqueólogos, engenheiros civis, florestais, de máquinas, electrotécnicos, designers, técnicos de marketing, de hotelaria e economistas, sem esquecer a comunidade local e dos legais detentores da Quinta da Graça a quem prioritariamente se destina o fruto deste estudo.

A nova Quinta da Graça recria o espaço histórico de cultura das quintas de recreio, nas suas valências de habitação (temporária), lazer e agrícola, acrescidas das pedagógicas na passagem de ensinamentos relacionados com a prática de cultivo, recolha e execução de pratos de cozinha regional passando pela sua utilização em infusões de chá ou da sua utilização no SPA, contribuindo para o desenvolvimento das populações locais, estudantes universitários, residentes e provenientes do turismo temático, cultural e desportivo, do ponto de vista social e económico. Tornando-se deste modo uma mais-valia e participando no desenvolvimento sustentável do local e da região.

Recomendações

O presente estudo contribuiu para clarificar a importância e a necessidade de reabilitar a Quinta evitando que paulatinamente se vá desagregando de modo irreversível, recuperando na medida do possível, o existente, adequando o edificado às novas necessidades de segurança, conforto e higiene, sem perder de vista a necessidade de criar equipamentos sustentáveis a todos os níveis. Nos casos em que essa recuperação não seja possível, de todo, importa documentar as decisões com imagens da pré-existência e da alteração para que não seja apagada a memória e para ser possível o seu reprimário.

Para tornar mais abrangente a presente reabilitação torna-se necessário concretizar com rigor científico a resposta a algumas questões, como o levantamento estrutural pormenorizado do Palácio da Quinta da Graça, a realizar por uma empresa credenciada, de modo a conferir maior segurança à

proposta de reabilitação aqui defendida, devendo a sua execução ser entregue a uma empresa certificada na área da reabilitação.

A informação recolhida em diversos locais, e a resultante do seu tratamento permitirá prosseguir com novos estudos no sentido de aprofundar o conhecimento sobre a Quinta da Graça, designadamente na realização de sondagens para recolha de vestígios respeitantes ao período em que a Quinta foi pertença dos frades Gracianos, ou sondar com vista a tirar as dúvidas sobre o equipamento da Quinta que parece corresponder a uma antiga e desactivada casa de fresco.

Todos os elementos recolhidos que aqui se referem serão disponibilizados à Faculdade de Motricidade Humana e à Câmara Municipal de Oeiras, para que possam ficar mais avisados sobre a importância de preservar o património que a Quinta da Graça representa enquanto exemplar significativo de uma Quinta de Recreio na periferia de Lisboa e partilhar a informação que permitirá proceder ao desenvolvimento de novos estudos, quiçá contribua para a concepção do projecto de execução para o Hotel de Charme da Quinta da Graça.

Dissertação com 32650 palavras.

6. LISTAGEM DE FONTES DOCUMENTAIS

AGUIAR, José; CABRITA, António M. Reis; APPLETON, João – Guião de apoio à reabilitação de edifícios habitacionais. Lisboa: Laboratório Nacional de Engenharia Civil, 1993, Vol 2.

ANDRADE, H. O. – Desconforto térmico estival em Lisboa. Uma abordagem bioclimática. Revista Portuguesa de Geografia. Lisboa: Finis terra. XXXIII: 66 (1998) 41-58.

ANDRADE, Nelson; BRITO, Paulo Lúcio; JORGE, Wilson Edson – Hotel – planeamento e projeto. São Paulo: Ed. Senac, 2004.

APPLETON, João Augusto da Silva – Reabilitação de edifícios antigos - patologias e tecnologias de intervenção. Amadora: Edições Orion, 2003.

APPLETON, João Augusto Silva – Um edifício que volta a ser hotel – A madeira como material estrutural, Pedra & Cal. Revista da Conservação do Património Arquitectónico e da Reabilitação do Edificado, nº29 Janeiro/Fevereiro/Março 2006, pp. 26-28.

APPLETON, João Guilherme Pontes – Reabilitação de edifícios “Gaioleiros” – Um quarteirão em Lisboa. Amadora: Edições Orion, 2005.

Bachelard, Gaston – A poética do espaço. São Paulo, Brasil: Livraria Martins Fontes Editora, Ltda, 1993. 1ª Edição 1989. p 192.

BRITO, Raquel Soeiro – Introdução Geográfica: Portugal Continental Turismo. História de Portugal. Lisboa: Ed. Círculo de Leitores, 1992. Vol. I, p 53-54.

CABRITA, António Reis; AGUIAR, José; APPLETON, João – Manual de apoio à reabilitação dos edifícios do Bairro Alto. Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa, 2003.

CALDAS, João Vieira – A casa rural nos arredores de Lisboa no século XVIII. Porto: Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto, 1999. (1ª Edição 1988. Tese de Mestrado).

CHOAY, Françoise – Alegoria do Património. Tradução de Teresa Castro. Edições 70, 2010. (1ª Edição 1992).

COIAS, Vitor – Editorial: Salvaguardando o valor tecnológico dos edifícios históricos. Pedra & Cal, Revista da Conservação do Património Arquitectónico e da Reabilitação do Edificado, nº29 Janeiro/Fevereiro/Março 2006, p. 1.

COLÉN, Inês Flores – Planos de manutenção pró-activa em edifícios recentes. Proceedings do 3º ENCORE – Encontro Nacional de Conservação e Reabilitação. Lisboa: Laboratório Nacional de Engenharia Civil, 2003.

COLLOVÀ, Roberto - Santa Maria do Bouro: construir pousada com as pedras de um mosteiro - Eduardo Souto de Moura. 1ª ed. - Lisboa: White & Blue Ed. Arquitectura e Urbanismo, 2001.

CORREIA, Fernando Rui Alberto Rosado – De conventos a pousadas (872-1997). Lisboa: Universidade Técnica de Lisboa, Faculdade de Arquitectura, 2003. (Tese de mestrado).

COUCEIRO, João (coord.) – Urbanidade e património. Lisboa: Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado, 1998.

DUARTE, Rui Barreiros – O Território, a Cidade e a Arquitectura face à Mudança do Paradigma Energético. Revista Artitextos. Centro Editorial da Faculdade de Arquitectura da Universidade Técnica de Lisboa. (04 de Julho 2007), pp. 50/51.

DUARTE, Rui Barreiros – A Casa Schröder : Habitar uma Ideia. Revista Artitextos. Centro Editorial da Faculdade de Arquitectura da Universidade Técnica de Lisboa. (01. Janeiro 2006), p.217.

FERNANDES, José Manuel; JANEIRO, Maria de Lurdes – Imagens de Oeiras. Oeiras: Câmara Municipal: Ed. Inapa, SA 1996. Vol. I. pp. 108.

FERNANDES, José Manuel – Panorâmica da conservação, protecção reabilitação e requalificação em Portugal. Exemplos e temas. Urbanidade e Património. Lisboa: Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado, 1998.

FERNANDES, José Manuel – Caminhos do Património. Lisboa: Direcção Geral de Edifícios e Monumentos Nacionais, 1999.

FIGUEIRA, Francisco da Silva (Padre) – Os Primeiros Trabalhos Litterários. Lisboa: Imprensa Nacional, 1865. I, Oeiras. pp. 45. (Texto fotocopiado pelo Centro de Documentação e Informação de Oeiras 1997).

GOMES, Levy Nunes – Cruz Quebrada Dafundo, Património e personalidades. Oeiras: Câmara Municipal - Gabinete de Comunicação, 2006. pp. 44 e 45.

GOMES, Paulo Varela – Arquitectura: Os últimos vinte e cinco anos. Paulo Pereira, editor literário – História da Arte Portuguesa. Lisboa: Círculo de Leitores (1995) Vol. 3, 571-573.

GORE, Al – Uma verdade inconveniente. Lisboa: Esfera do Caos, 2006.

LAWSON, Fred – Hotel and resorts: Planning, design and refurbishment. Oxford: The Architectural Press, 1995.

LEITE, Ana Cristina – Alegorias do Mundo: a arte dos jardins. Paulo Pereira, editor literário – História da Arte Portuguesa. Lisboa: Círculo de Leitores (1995) Vol. 3.

LOPES, António Manuel Saraiva – Modificações do clima de Lisboa como consequências do crescimento urbano: Vento, ilha de calor de superfície e balanço energético. Lisboa: Universidade de Lisboa, 2003. (Tese de Doutoramento).

MACIEL, M. Justino – Vitrúvio: Tratado de Arquitectura. Tradução do Latim. Lisboa: IST Press, 2009. (1ª Ed. 2006).

MARTINS, António Ernesto de Deus - Reabilitação do Edifício da Torre do Centro de Férias do INATEL de Entre-os-Rios. Lisboa: ISCTE, 2007. (Tese de Mestrado).

MATZARAKIS, A.– Climate, Thermal Comfort and Tourism. Climate Change and Tourism – Assessment and Coping Strategies, 2007. WWW [Consult. 2010-03-10]. Disponível na Internet < http://www.urbanclimate.net/matzarakis/papers/Book_Nato_Matzarakis.pdf >.

MESQUITA, Marieta Dá – História e arquitectura uma proposta de investigação: o Palácio dos Marqueses de Fronteira com situação exemplar da arquitectura residencial erudita em Portugal. Lisboa: Universidade Técnica de Lisboa, Faculdade de Arquitectura, 1992. (Tese Doutoramento).

MONTEIRO, Carlos Branquinho – Ribeiras dos Concelhos de Oeiras e Cascais. Oeiras: Câmara Municipal de Oeiras, 1987.

MONTEIRO, Gilberto – Sítio da Cruz Quebrada: Nótulas de Micro-História. Separata de «O Fermento» - Cruz Quebrada, 1963. (Texto fotocopiado pelo Centro de Documentação e Informação: Núcleo de Oeiras).

NORBERG-SCHULZ, Cristian - Genius loci – towards a phenomenology of architecture. New York: Rizzoli, 1984.

ORDEM DOS ARQUITECTOS - A green vitruvius: Princípios e práticas de projecto para uma arquitectura sustentável. Lisboa: Ordem dos Arquitectos, 2001.

PAIVA, José Vasconcelos; AGUIAR, José; PINHO, Ana (Coord.) – Guia Técnico de Reabilitação Habitacional. Lisboa: Instituto Nacional de Habitação e Laboratório Nacional de Engenharia Civil, 2006.

PARSONS, K.C. – Human Thermal Environments. Taylor e Francis, Londres, 1993.

PAULO, Luísa Maria da Conceição dos Reis – A reabilitação do património como factor de desenvolvimento local: o modelo de aldeia sustentável. Lisboa: Universidade Técnica de Lisboa, Faculdade de Arquitectura, 2009. (Tese de Doutoramento).

PÉREZ, Xerardo Pereiro – Turismo Cultural – Uma Visão Antropológica. Tenerife, Espanha: Asociación Canaria de Antropología, PASOS, Revista de Turismo e Patrimonio Cultural, 2009. [Consult. 2010-04-15]. Disponível da Internet <www.pasoonline.org>.

PIRES, Amílcar Gil – Vilegiatura e Lugar na Arquitectura Portuguesa. Lisboa: Universidade Técnica de Lisboa, Faculdade de Arquitectura, 2008. (Tese de Doutoramento).

PROENÇA, Sara Isabel Azevedo – A importância do turismo no crescimento económico regional em Portugal. Universidade de Coimbra, Faculdade de Economia, 2005.

RICHARDS, G. (2007): ATLAS Cultural Tourism Survey Summary Report 2007. WWW [Consult. 2010-04-20]. Disponível da Internet <www.tram-research.com/atlas>.

RODRIGUES, António Jacinto – Teoria da Arquitectura – O Projecto como Processo Integral na Arquitectura de Álvaro Siza. 5ª ed. Porto: Universidade do Porto, Faculdade de Arquitectura, 1996.

RODRIGUES, Romana Margarida S. C. O. – Construções antigas de madeira: Experiência de obra e reforço estrutural. Guimarães: Universidade do Minho, 2004. (Versão electrónica).

SMITH, Valene (org.). Hosts and Guests: The Anthropology of Tourism. Philadelphia: University of Pennsylvania Press, 1977.

SOARES, Rodrigo; CRISPIM, Mário Núncio; LOBO, Pedro Vasconcelos – Retratos de Oeiras. Oeiras: DSA Comercial. Oeiras, 1994. p. 81.

SOROMENHO, Miguel; SILVA, Nuno Vassalo – Salvaguarda do património - antecedentes Históricos: da Idade Média ao século XVIII. Dar Futuro ao passado. Lisboa: Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico, Secretaria de Estado da Cultura, 1993.

STERN, Nicholas – Relatório Stern Review: The Economics of climate change. Cambridge University Press, 2007. [Consult. 2010-03-20]. Disponível da Internet < <http://www.hm-treasury.gov.uk> >.

TÁVORA, Fernando – Da organização do espaço. Porto: Universidade do Porto, Faculdade de Arquitectura, 5ª Ed., 2004.

TELES, Gonçalo Ribeiro (coord.) – Plano verde de Lisboa: Componente do Plano Director Municipal. Lisboa: Edições Colibri, 1997.

TRIGUEIROS, Luiz – Fernando Távora. Lisboa: Blau, 1993.

Legislação

LEI n.º 107/2001. D.R. I Série-A. 209 (01-09-08) 5808-5829. Estabelece as bases da política e do regime de protecção e valorização do património cultural.

RESOLUÇÃO do Conselho de Ministros n.º 104/2006. D.R. I Série-B. 162 (2006-08-23) 6042 – 6065. Aprova o Programa Nacional para as Alterações Climáticas de 2006 (PNAC 2006) e revoga a Resolução do Conselho de Ministros n.º 119/2004, de 31 de Julho.

DECRETO-LEI n.º 26/2010. D.R. I Série-A 62, (10-03-30) 7903-7922 Procede à décima alteração e república o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro que Estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação, e procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 107/2009, de 15 de Maio (regime de protecção das albufeiras de águas públicas de serviço público e das lagoas ou lagos de águas públicas).

DECRETO-LEI n.º 309/2009 D.R. I Série-A. 206 (09-10-23) 7975-7987. Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de protecção e do plano de pormenor de salvaguarda.

DECRETO-LEI n.º 228/2009. D.R. I Série-A. 178 (09-09-14). 6287-6306. Primeira alteração e Republicação do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, que aprovou o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos.

DECRETO-LEI n.º 191/2009 D.R. I Série-A. 158 (09-08-17) 5336-5341 Estabelece as bases das políticas públicas de turismo e define os instrumentos para a respectiva execução.

DECRETO-LEI n.º 220/2008. D.R. I Série-A. 220 (08-11-12). 7903-7922. Regime jurídico da segurança contra incêndios em edifícios.

DECRETO-LEI n.º 96/2008 D.R. I Série-A. 110 (08.06.09) 3359-3372. Primeira alteração e Republicação do Decreto-Lei n.º 129/2002 de 11 de Maio, que aprova o Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios.

DECRETO-LEI n.º 39/2008 D.R. I Série-A. 48 (08-03-07). 1440-1456. Aprova o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos.

DECRETO-LEI n.º 9/2007. D.R. I Série-A. 12 (07-01-17) 389-398. Regulamento Geral sobre o Ruído.

DECRETO-LEI n.º 234/2007 D.R. I Série-A. 116 (07-06-19) 3885-3890. Aprova o novo regime de instalação e funcionamento dos estabelecimentos de restauração ou de bebidas e revoga o Decreto-Lei n.º 168/97 de 4 de Julho.

DECRETO-LEI n.º 163/2006. D.R. I Série-A. 152 (2006-08-08) 5670-5689. Regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais. Revoga o Decreto-Lei n.º 123/97, de 22 de Maio.

DECRETO-LEI n.º 80/2006. D.R. I Série-A. 67 (06-04-04) 2468-2513. Aprova o Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios (RCCTE).

DECRETO-LEI n.º 79/2006. D.R. I Série-A. 67 (06-04-04) 2416-2468. Aprova o Regulamento dos Sistemas Energéticos de Climatização em Edifícios.

DECRETO-LEI n.º 78/2006. D.R. I Série-A. 67 (06-04-04) 2411-2415. Sistema Nacional de Certificação Energética e da Qualidade do Ar Interior nos Edifícios, transpõe parcialmente para a ordem jurídica nacional a Directiva n.º 2002/91/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de Dezembro, relativa ao desempenho energético dos edifícios.

DECRETO-LEI n.º 142/2004. D.R. I Série-A. 136 (04-06-11) 3623-3640. Regime jurídico da actividade termal.

DECRETO REGULAMENTAR n.º 20/2008. D.R. I Série-B. 222 (97-09-25) 8549-8554. Estabelece os requisitos específicos relativos às instalações, funcionamento e regime de classificação de estabelecimentos de restauração ou de bebidas.

PORTARIA n.º 1379/2009 D.R. I Série-A. 211 (09-10-30). 8301- 8305. Regulamenta as qualificações específicas profissionais mínimas exigíveis aos técnicos responsáveis pela elaboração de projectos, pela direcção de obras e pela fiscalização de obras.

PORTARIA n.º 358/2009 D.R. I Série-A. 67 (09-04-06). 2132- 2133. Estabelece os requisitos dos equipamentos de uso comum dos empreendimentos turísticos.

PORTARIA n.º 1532/2008. D.R. I Série-A. 250 (08-12-29). 9050-9127. Regulamento Técnico de Segurança Contra Incêndio em Edifícios (SCIE).

PORTARIA n.º 327/2008 D.R. I Série-A. 82 (08-04-28). 2418- 2430. Sistema de classificação de estabelecimentos hoteleiros, de aldeamentos turísticos e de apartamentos turísticos

.

RGEU – Regulamento Geral das Edificações Urbanas - Decreto-Lei n.º 38 382 de 7 de Agosto de 1951: Alterado pelo: Decreto-Lei n.º 38 888 de 29 de Agosto de 1952; Decreto-Lei n.º 44 258 de 31

de Março de 1962; Decreto-Lei n.º 45 027 de 13 de Maio de 1963; Decreto-Lei n.º 650/75 de 18 de Novembro; Decreto-Lei n.º 43/82 de 8 de Fevereiro; Decreto-Lei n.º 463/85 de 4 de Novembro; Decreto-Lei n.º 172-H/86 de 30 de Junho; Decreto-Lei n.º 64/90 de 21 de Fevereiro; Decreto-Lei n.º 61/93 de 3 de Março; Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/2001 de 4 de Junho.

Endereços na Internet

2Ap Consulting- <http://www.a2p.pt/projectos/livraria/p325/i325.htm>

An Incovenient Truth– <http://www.climatecrisis.net/>

Câmara Municipal de Évora - <http://www.cm-evora.pt/arqueologia/termas.htm>

Diário da Republica Electrónico - <http://dre.pt/index.html>

Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano
<http://www.dgotdu.pt/>

EcoCasa - Casa Virtual de Energia - <http://www.ecocasa.org/index2.php>

Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto
http://sigarra.up.pt/faup/web_page.inicial

Faculdade de Arquitectura da Universidade Técnica de Lisboa
<http://www.fa.utl.pt/administracao/biblioteca.htm>

GECORPA- Grémio das Empresas de Conservação e Restauro do Património Arquitectónico - <http://www.gecorpa.pt/index2.html>

ICOMOS – International Council on Monuments and Sites
http://www.international.icomos.org/f_somair.htm

INETI – Laboratório Nacional de Engenharia, Tecnologia e Inovação, I.P.
<http://www.ineti.pt/>

Instituto de Meteorologia
http://www.meteo.pt/resources/im/pdfs/clim_ac_61_90_Porto.pdf

IGESPAR IP- Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico
<http://www.igespar.pt/pt/>

ISCTE – ARQUITECTURA - <http://saau.iscte.pt/>

LIFECOOLER

<http://www.lifecooler.com/edicoes/lifecooler/desenvRegArtigo.asp?art=3819&rev=2>

LNEC – Laboratório Nacional de Engenharia Civil - <http://www.lnec.pt>

Ordem dos Arquitectos Secção Regional Norte - <http://www.oasrn.org/entrada.php>

Ordem dos Arquitectos Secção Regional Sul - <http://www.oasrs.org>

Quercus - Associação Nacional de Conservação da Natureza

<http://www.quercus.pt/scid/webquercus/>

SNBPC – Serviço Nacional de Bombeiros e Protecção Civil

<http://www.snbpc.pt/controller?action=paginaInicial>

Servidor da União Europeia (EUROPA) - <http://europa.eu.int> e www.newapproach.org

Sociedade Portuguesa de Engenharia Sísmica - <http://www.spes-sismica.org/>